

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

Комунальне підприємство  
«Одеське міське проектно - виробниче бюро  
архітектури та містобудування»



Детальний  
План  
Території

вул. Митобіна

1 3 57 50 60

вул. Академіка Корольова

Люддорфська дорога

у межах  
вулиць: Люддорфська дорога, Левітана,  
2-а лінія 6-й ст. Люддорфської дороги та  
Тополина  
у м. Одесі

Одеса  
2020

**ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА**

**Комунальне підприємство  
« Одеське міське проектно - виробниче бюро  
архітектури та містобудування »**



**Проект**

**ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ**

**у межах вулиць: Люстдорфська дорога,  
Левітана, 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської  
дороги та Тополина у м. Одесі**

**Том I**

**0553-ДПТ-020**

**ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ**

**Том II**

**0553-ДПТ-020**

**ВИХІДНІ ДАНІ**

**Замовник: Департамент архітектури та містобудування  
Одеської міської ради**

Директор

Муріна С.Ю.

Головний архітектор проекту

Мурар С.П.

Одеса  
2020

### Склад проекту

| № з./п. | Найменування документації   | На чому виконано | Масштаб  | Шифр.        |
|---------|---|------------------|----------|--------------|
| 1.      | <b>I. Текстові матеріали</b>  | книга            | -        | 0553-ДПТ-020 |
| 2.      | <b>II. Вихідні дані. Додаткові матеріали</b>                                |                  |          |              |
| 3.      | <b>III. Графічні матеріали</b>  |                  |          |              |
| 3.1     | Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту     | Лист формату А-2 | 1:10 000 | 0553-ДПТ-020 |
| 3.2     | План існуючого використання території                                       | Лист формату А-0 | 1:2 000  | 0553-ДПТ-020 |
| 3.3     | Опорний план  | Лист формату А-0 | 1:2 000  | 0553-ДПТ-020 |
| 3.4     | Схема існуючих планувальних обмежень  | Лист формату А-2 | 1:2 000  | 0553-ДПТ-020 |
| 3.5     | Проектний план (I етап)   | Лист формату А-0 | 1:1 000  | 0553-ДПТ-020 |
| 3.5.1   | Проектний план (розрахунковий строк)  | Лист формату А-0 | 1:1 000  | 0553-ДПТ-020 |
| 3.6     | Схема проектних планувальних обмежень                                       | Лист формату А-2 | 1:2 000  | 0553-ДПТ-020 |
| 3.7     | План червоних ліній   | Лист формату А-1 | 1:2 000  | 0552-ДПТ-020 |
| 3.8     | Креслення поперечних профілів вулиць  | Лист формату А-3 | 1:2 00   | 0552-ДПТ-020 |
| 3.9     | Схема організації руху транспорту і пішоходів                               | Лист формату А-1 | 1:2 000  | 0553-ДПТ-020 |
| 3.10    | Схема інженерної підготовки території та вертикального планування           | Лист формату А-1 | 1:2 000  | 0553-ДПТ-020 |
| 3.11    | Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору           | Лист формату А-1 | 1:2 000  | 0553-ДПТ-020 |
| 3.12    | Схема функціонального зонування території                                   | Лист формату А-1 | 1:2 000  | 0553-ДПТ-020 |
| 4.      | <b>IV. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)</b> | книга            | -        | 0553-ДПТ-020 |
| 4.1     | Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту     | Лист формату А-2 | 1:10 000 | 0553-ДПТ-020 |
| 4.2     | План жовтих ліній і зони можливого поширення завалів                        | Лист формату А-2 | 1:10 000 | 0553-ДПТ-020 |

## I. Пояснювальна записка

### Зміст:

|  |     |
|--|-----|
| 1. Вступ.....  | 4   |
| 2. Короткий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов .....   | 7   |
| 3. Стан навколишнього середовища .....   | 8   |
| 3.1. Клімат .....  | 8   |
| 3.2. Геологічна будова .....   | 9   |
| 3.3. Інженерно-будівельна оцінка. ....   | 10  |
| 3.4. Характеристика екологічних умов. Атмосферне повітря .....   | 11  |
| 3.5. Ґрунти .....  | 11  |
| 3.6. Радіаційний стан .....  | 11  |
| 3.7. Електромагнітний фон.....   | 11  |
| 3.8. Акустичний режим .....  | 12  |
| 4. Оцінка існуючої ситуації .....  | 13  |
| 4.1. Характеристика існуючої забудови .....  | 13  |
| 4.2. Інженерне забезпечення.....   | 14  |
| 4.3. Транспорт.....  | 14  |
| 4.4. Озеленення та благоустрій .....   | 16  |
| 4.5. Планувальні обмеження .....   | 16  |
| 5. Використання території .....  | 19  |
| 5.1. Поділ території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції. Структура забудови .....  | 19  |
| 6. Характеристика видів використання території .....   | 20  |
| 6.1. Зонування території в межах розробки проекту .....  | 21  |
| 7. Пропозиції щодо режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т. ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини..... | 22  |
| 7.1. Режим використання зон охорони пам'яток.....  | 22  |
| 8. Пропозиції щодо зонування території. Переважні, супутні та допустимі види використання території. Умови і обмеження забудови земельних ділянок .....  | 24  |
| 8.1. Дозволені та допустимі види використання та забудови земельних ділянок.....   | 24  |
| 8.2. Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок в різних територіальних зонах.....  | 27  |
| 8.3. Пропозиції відносно режиму використання територій, передбачених щодо перспективної діяльності, у т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.....         | 34  |
| 8.3.1. Режим використання зон охорони пам'яток.....  | 35  |
| 9. Основні принципи планувально-просторової організації території .....  | 3.8 |
| 10. Житловий фонд та розселення .....  | 40  |
| 11. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів .....   | 45  |
| 12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів та автостоянок .....   | 48  |
| 13. Інженерне забезпечення, розміщення магістральних інженерних мереж, споруд.....   | 50  |
| 14. Водопостачання і каналізація .....   | 51  |
| 15. Електропостачання .....  | 52  |
| 16. Тепло - і газопостачання .....   | 53  |
| 17. Мережі зв'язку .....   | 53  |
| 18. Протипожежні заходи .....  | 54  |
| 19. Інженерна підготовка та інженерний захист території .....  | 56  |
| 20. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища .....   | 58  |
| 21. Заходи по реалізації детального плану .....  | 59  |
| 22. Техніко-економічні показники .....   | 61  |

## 1. Вступ.

Проект Детального плану території (далі - ДПТ) в межах вулиць: Люстдорфська дорога, Левітана, 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги та Тополина у м. Одесі розроблений на підставі рішення Одеської міської ради № 6226-VII від 22.07.2020 р. у відповідності з завданням на проектування, узгодженим замовником та погодженим інвестором.

**Основною метою розробки детального плану території є уточнення і деталізація проектних рішень генерального плану м. Одеси затвердженого Одеською міською радою (рішення №6489-VI від 25.03.2015 р.) у частині планувальної структури та функціонального призначення території в межах розробки, з урахуванням інвестиційних пропозицій потенційних забудовників; впорядкування ситуації житлової та громадської забудови; зміни червоних ліній (вул. Люстдорфська дорога, вул. Левітана, Тополина); утворення ділянок озеленення територій загального користування; визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок; визначення планувальних обмежень використання території.**

При розробці детального плану території зазначеного кварталу використані техніко-економічні показники проектів-аналогів, пропонувані до будівництва житлових будинків, громадських будівель та інженерних споруд, які не суперечать рішенням генерального плану та відповідають державним будівельним нормам.

У детальному плані території сформульовані принципи планувальної організації забудови та її просторової композиції. Проектні рішення детального плану розроблено на період – від 3 до 7 років.

За складом і змістом проект відповідає діючим нормативним документам:

- Закону України «Про регулювання містобудівної документації»;
- Земельного кодексу України;
- Закону України «Про охорону культурної спадщини»;
- Закону України «Про охорону археологічної спадщини»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;
- ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будини. Основні положення»;
- ДСТУ-Н Б Б.1.1-10:2010 «Постанова з виконання розділів «Охорона навколишнього природного середовища» у складі містобудівної документації»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я»;
- ДБН В.2.2-4-2018 «Будинки та споруди. Заклади дошкільної освіти»;
- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів»;

- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України»;

- ДБН В.1.1-24:2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів. Основные положения проектирования»;

- ДБН В.1.1-25:2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;

- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;

- ДБН «Захисні споруди цивільної оборони. Будинки і споруди. Зі змінами»;

- ДСТУ Б А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення».

- ДСТУ Б.б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації, щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування»;

- специализированным нормативным документам по градостроительству, строительству, благоустройству и инженерному оборудованию территории.

При выполнении Схемы зонирования территории использованы материалы положений Плана зонирования территории г. Одессы и национальный стандарт ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».

Детальний план території після затвердження буде основним документом, згідно з яким мають надаватися містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок для подальшої розробки проектної документації на будівництво окремих об'єктів.

**Графічні матеріали цього детального плану території виконані, згідно ДСТУ Б Б. 1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації».**

**Склад виконавців детального плану території:**

| <b>Посада</b>               | <b>П.І.П</b>      | <b>Підпис</b> |
|-----------------------------|-------------------|---------------|
| Головний архітектор проекту | Мурар С.П.        |               |
| Начальник відділу           | Барабанова Т.А.   |               |
| Архітектор 1кат.            | Белінський С.М.   |               |
| Архітектор                  | Загуральська В.О. |               |

## **2. Короткий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.**

Територія житлового кварталу ДПТ, що розробляється, знаходиться у південній частині міста та адміністративно відноситься до Київського району м. Одеси.

Забудова цього району складається із багатоповерхових житлових будинків та будинків малої, середньої поверховості, громадських будівель і об'єктів обслуговування.

На території розміщення житлового будинку та об'єктів соціально-громадського обслуговування присутні одноповерхові житлові будинки та споруди.

У межах даної території нині відсутні такі об'єкти обслуговування, як дитячі дошкільні і шкільні установи.

Постійне збільшення населення міста, зростання соціальних потреб людей, ведуть за собою необхідність забудови вільних або реконструкції територій, із розміщенням багатоповерхових житлових будинків і супутніх об'єктів, розміщення додаткових об'єктів праці.

Територія має транспортну і інженерну інфраструктуру. Основними транспортними артеріями у цьому районі є магістральні вулиці загальноміського значення - вул. Люстдорфська дорога та районного значення - вул. Левітана. На цих магістралях здійснюється основний транзитний рух вантажного та особистого автотранспорту і організований рух громадського транспорту у вигляді трамвайних і автобусних маршрутів.

**Згідно інформації Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини, земельна ділянка для розробки детального плану території у межах вулиць: Люстдорфська дорога, Левітана, 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги та Тополина у м. Одесі не містить пам'яток культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством України порядку, не належить до зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Одеса, визначених Історико-архітектурним опорним планом, проектом зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеса, затвердженим наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008р. № 728/0/16-08.**

У межах території ДПТ об'єкти природно-заповідного фонду відсутні.



### **3. Стан навколишнього середовища. Характеристика інженерно-будівельних умов. 3.1. Клімат.**

Територія розробки планувальної документації відноситься до степової зони з короткою і теплою зимою та тривалим жарким літом. Безпосередній вплив моря формує мікрокліматичні особливості території. Основні окремі елементи метеорологічних показників, які необхідні для обґрунтування і прийняття планувальних рішень, наведено за даними багаторічних спостережень метеостанції.

Температура повітря:

- середньорічна + 9,8 °С;
- абсолютний мінімум – 28,0 °С;
- абсолютний максимум + 37,0 °С.

Розрахункова температура:

- самої холодної п'ятиденки – 17,0°С;
- зимова вентиляційна – 5,8°С.

Опалювальний період:

- середня температура + 1,0 °С;
- період - 165 днів.

Глибина промерзання ґранту:

- середня 39 см;
- розрахункова 80 см.

Тривалість без морозного періоду:

- середня 216 днів,

Середньорічна відносна вологість повітря 76 %.

Атмосферні осадки:

- середньорічна кількість 374 мм: в т. ч. теплий період – 236 мм, холодний – 138 мм,
- середньодобовий максимум 19 мм;
- спостережений максимум - 599 мм (1952 р.).

Висота снігового покриву:

- середньо декадна 5-7 см;
- максимальна 17-29 см;
- кількість днів зі стійким сніговим покривом – 34.

Радіаційний та світловий режим:

- річне сонячне сяйво – 2308 час;
- річна сумарна радіація – 6857 МДж/м<sup>2</sup>.

Максимальна швидкість вітру (можлива):

- за рік – 22 м/сек.;
- за 5-10 років – 24 м/сек.;
- за 15-20 років – 26 м/сек.

Переважаючі напрямки вітру і їх повторюваність:

- холодний період: З - 16,8%

- теплий період: С. - 18,4%

Повторюваність напрямків вітру і штилів (%) приведена в таблиці 1.

**Таблиця 1**

| Період року              | Пн.  | Пн.Сх. | Сх.  | Пд.Сх. | Пд.  | Пд.Зх. | Зх.  | Пн.Зх. | Штиль |
|--------------------------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|-------|
| МС "Одеса-порт" (2 мБС). |      |        |      |        |      |        |      |        |       |
| Теплий період            | 18,4 | 10,7   | 7,6  | 8,4    | 16,4 | 11,7   | 10,4 | 16,4   | 1,4   |
| Холодний період          | 16,8 | 14,6   | 13,2 | 7,0    | 10,2 | 11,0   | 11,8 | 15,4   | 1,0   |
| Рік                      | 17,8 | 12,3   | 9,8  | 7,8    | 13,8 | 11,4   | 11,0 | 16,0   | 1,2   |

Згідно будівельно-кліматичного районування за ДСТУ-Н Б Ст. 1.1-27:2010 дана територія відноситься до II, південно-східного будівельно-кліматичного району, що відповідає ДБН Б.2.2-12:2019, для якого орієнтація вікон житлових кімнат односторонніх квартир в межах сектора горизонту від 3100 до 500 і від 2000 до 2900 для даного району не допускається. Серед чинників формування мезокліматичних особливостей міста визначальним є вплив Чорного моря і рельєфні особливості території. Щодо метеорологічних умов, територія відноситься до територій з помірним природним потенціалом забруднення атмосферного повітря. Планувальне рішення враховує існуючий характер вітрового режиму. Дані характеристики також враховані при формуванні поверхневого стоку, озеленення територій і при створенні комфортних умов проживання.

### **3.2. Геологічна будова.**

Згідно зі «Схемою інженерно-геологічного районування України», територія відноситься до категорії підвищеної складності освоєння по інженерно-геологічним умовам.

Але за даними Управління інженерного захисту територій та розвитку узбережжя на даній території спостерігаються такі небезпечні інженерно-геологічні процеси як : підтоплення території, підйом рівня ґрунтових вод, посадочні явища лесової товщі. Крім того, на даній території широке розповсюдження має насипний шар.

Для забезпечення заходів з протистояння можливому підтопленню території слід застосовувати дренажну систему.

При забудові таких територій необхідно передбачати проведення детальних ретельних інженерно-геологічних і гідрогеологічних досліджень з метою виявлення зон тектонічних розломів, де внаслідок збільшення сейсмічної інтенсивності та зміни фізико-механічних властивостей порід може виникнути необхідність виконання додаткових заходів щодо посилення основ і

фундаментів.

У відповідності з ДБН Ст. 1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України», карта «ОСР-2004-України» застосовується для проектування та будівництва об'єктів і споруд класу наслідків (відповідальності) СС1 і класу наслідків (відповідальності) СС2 – для будівель, висотою до 73,5 м, карта ОСР-2004-України» застосовується для проектування та будівництва об'єктів і споруд класу наслідків (відповідальності) СС2, висотою від 73,5 до 100 м і об'єктів, які відносяться до потенційно небезпечних, але не ідентифікуються як об'єкти підвищеної небезпеки, карта ОСР-2004-3 України» застосовується для проектування та будівництва об'єктів і споруд класу наслідків (відповідальності) СС3. У зв'язку з вищевикладеним, об'єкти, що плануються до розміщення, відносяться за даними інвестора до класу СС2. Згідно карті «ОСР-2004-В України», сейсмічність території - 7 балів.

### **3.3. Інженерно-будівельна оцінка.**

Інженерно-будівельна оцінка території для містобудування враховує перелік основних заходів з інженерної підготовки. Геологічна ситуація обумовлена наявністю сейсмічністю майданчика і наявністю інших небезпечних геологічних процесів природного та антропогенного походження, які перелічені вище.

Ґрунтові умови характеризуються II типом просідання, що тягне за собою додаткові заходи з підготовки будівельної основи.

За даними матеріалів генерального плану, на зазначеній території відсутні місця зберігання та утилізації сміття, місця розміщення складів непридатних або заборонених до використання пестицидів і агрохімікатів. На зазначеній території родовища мінеральної сировини не значаться. Основними джерелами забруднення можуть бути об'єкти транспортної інфраструктури. Інших об'єктів, які є джерелами техногенного забруднення ґрунтових вод, у районі розробки ДПТ немає.

Існуючий рельєф: яскраво виражений ухил у напрямку берега Чорного моря.

Організація поверхневих стоків відбувається з природного ухилу рельєфу.

Скидання здійснюється в самопливну зливову каналізацію.

За даними Одеського міського управління Головного управління державної санітарно-епідеміологічної служби Одеської області, в межах розробки ДПТ відсутні значні підприємства I-III класу небезпеки, діяльність яких вимагає розроблення проектів санітарно-захисних зон.

В цілому, враховуючи геологічні, гідрогеологічні та сейсмічні умови, розвиток сучасних фізико-геологічних процесів, інженерно-будівельні умови даної території оцінюється як малосприятливі (умовно-сприятливі).

### **3.4. Характеристика екологічних умов.**

#### **Атмосферне повітря.**

Відповідно до метеорологічних умов, м. Одеса відноситься до територій з помірним потенціалом забруднення атмосферного повітря. У структурі викидів 30,5% припадає на стаціонарні джерела, 69,5% - пересувні (автотранспорт).

За останніми результатами моніторингу факторів навколишнього середовища в зазначеному районі встановлено наступне: уздовж магістралей вул. Люстдорфська дорога та Левітана спостерігається постійне підвищення допустимих рівнів шуму.

#### **3.5. Ґрунти.**

Джерелами забруднення ґрунтів на даній території є робота комунальних служб і діяльність автотранспорту.

За останніми результатами моніторингу факторів навколишнього середовища в зазначеному районі встановлено перевищення ГДК на вміст цинку.

Рівні забруднення ґрунтів за іншими показниками знаходяться у межах нормативних величин (ДСН 173-96). Основним потенційним джерелом забруднення є автотранспорт та об'єкти транспортної інфраструктури. При цьому фактор забруднення не відноситься до планувальних обмежень, він постійно знаходиться в динамічному стані і залежить від багатьох складових. Система організації дорожнього руху, яка намічена комплексом заходів генерального плану міста, спрямована на вирішення даної проблеми.

#### **3.6. Радіаційний стан.**

Місто Одеса не входить у перелік територій, постраждалих від аварії на ЧАЕС. Рівень гамма-фону складають 12-15 мкр/год., щільність забруднення ґрунтів (цезієм-137) < 1 кі/км<sup>2</sup>. Природна радіоактивність не перевищує нормативних величин, виходи природного "радону-222" не зафіксовані. Дані про перевищення рівня природного радіаційного фону і наявності поодиноких і природних радіонуклідів у Департаменті екології та природних ресурсів відсутні. Система планувальних обмежень по даному фактору відсутня. При проведенні будівельних робіт, необхідно керуватися вимогам радіаційної безпеки щодо будівельних матеріалів та будівельної сировини (сертифікація радіологічної якості) згідно НРБУ 97 та Основні санітарні правила забезпечення радіаційної безпеки України", затвердженими МОЗ України № 54 від 02.02.2005 р.

#### **3.7. Електромагнітний фон.**

Підприємства - джерела випромінювання електромагнітних хвиль на даній території не розміщуються. Можливими джерелами можуть бути радіотехнічні об'єкти мобільного зв'язку. Їх розміщення здійснюється на підставі санітарних паспортів, розробка яких регламентується спеціальними

розрахунками в кожному конкретному випадку органами охорони здоров'я. Дозвільна система знаходиться в органах обласної санітарно-епідемічної служби. Головним критерієм їх розміщення є потужність і висота розміщення антен з урахуванням висотності прилеглої забудови. У плані містобудівного розвитку території об'єкти мобільного зв'язку не є лімітуючим фактором. У результаті проведення контрольних замірів, перевищення граничнодопустимих рівнів від існуючих джерел за даним показником не виявлено.

### 3.8. Акустичний режим.

Основним джерелом шуму є магістральна вулична мережа.

Магістральні вулиці загальноміського значення, згідно положень чинного генерального плану м. Одеса - вул. Люстдорфська дорога, вул. Левітана.

Основні характеристики вулиць наведено в таблиці 2.

**Таблиця 2**

| Найменування             | Інтенсивність руху (авт./година) | Середня швидкість руху, | % вантажного і громадського транспорту в потоці | Рівень шуму на території житлової забудови, дБ(А) | Перевищення допустимого рівня шуму, дБ(А) | Шумозахисний розрив, м |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|---|---|---|------------------------|
| вул. Люстдорфська дорога | 3090                             | 50                      | 40  | 75  | 11  | 30                     |
| вул. Левітана            | 1100                             | 50                      | 30  | 55  | 11  | 40                     |
| вул. Тополина            | 620                              | 40                      | 20  | 40  | 5   | 34                     |

В основу аналізу акустичної ситуації на території, що розглядається, покладено дані обстеження інтенсивності руху з урахуванням вантажного і громадського транспорту в потоці та середньої швидкості руху на прилеглих вулицях.

Дані параметри будуть залишатися такими і на перспективу з можливістю їх зменшення на 10 %, за рахунок реконструктивних заходів. Зниження рівня шуму до нормативного (65 дБ(А)) може бути досягнуто за рахунок розміщення об'єктів цивільного призначення за межами зони акустичного дискомфорту, застосування будівельно-акустичних заходів, матеріалів і захищаючих конструкцій, що мають звукоізолюючої властивості.

В межах меж розробки прокладання нових магістральних вулиць не планується.

## **4. Оцінка існуючої ситуації**

### **4.1. Характеристика існуючої забудови.**

Територія розробки ДПТ розташована в Київському адміністративному районі міста і обмежена:

- з півночі – вул. Тополина;
- з півдня – вул. Левітана;
- зі сходу – вул. Люстдорфська дорога;
- з заходу – 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги.

**Загальна територія розробки ДПТ становить – 11,88 га.**

Існуюча забудова кварталу представлена в своїй більшості житловими будинками малої, середньої і високої поверховості, громадськими будівлями і об'єктами обслуговування.

В даний час на території ДПТ здійснюється знесення малоцінної одноповерхової забудови та господарських споруд шляхом їх викупу силами інвестора нового будівництва.

**Проектними рішеннями детального плану території передбачено:**

- зберігання меж земельних ділянок, на які є правовстановлюючі документи без змін їх меж на етап реалізації детального плану території;
- зберігання меж земельних ділянок, на які правовстановлюючі документи знаходяться на стадії оформлення без змін їх меж на розрахунковий термін реалізації детального плану території;
- рішеннями цього ДПТ прийняті наміри щодо збільшення обсягів житлової забудови шляхом реконструкції частини території, відповідно до положень генерального плану міста Одеси 2015г.

**Забудова даного кварталу передбачена у відповідності з положеннями Генерального плану міста Одеса 2015 р. Збільшення частини сельбищних територій міста здійснюється у середині південної зони за рахунок освоєння територій, які належать на праві власності за своїм призначенням і можуть бути використані з урахуванням збільшення структурних елементів селищної зони, таких як житлово-громадська забудова, озеленення території загального використання.**

#### **4.2. Інженерне забезпечення.**

У межах розробки ДПТ є комплексна інженерна інфраструктура, що включає централізовані системи водопостачання і каналізації, газо - і енергопостачання, провідного мовлення, кабельного та ефірного телебачення, автономного теплопостачання об'єктів.

Інженерна інфраструктура включає в себе наявність інженерних об'єктів: трансформаторні підстанції, ГРП, ШРП, підземні резервуари запасу води для пожежогасіння.

Стан мереж – задовільний. Перелік необхідних заходів визначається власниками мереж. В основному потрібне проведення поточного або капітального ремонту. Планується часткова модернізація мережі інженерних комунікацій, а також, прокладка нових.

#### **4.3. Транспорт.**

В межах розробки ДПТ є магістраль загальноміського значення вул. Люстдорфська дорога, районного значення вул. Левітана, місцевого значення вул. Тополина (відповідно положень Генерального плану м. Одеси).

Основний рух транспорту здійснюється по магістральній вулиці Люстдорфська дорога та вулиці районного значення - Левітана.

По вул. Дюстдорфська дорога здійснюється рух маршрутних таксі №№ 124, 127, 146, 150, 221, 208, трамвайних маршрутів № 26, 31.

По вул. Левітана здійснюється рух маршрутного таксі № 185.

По вул. Тополина здійснюється рух маршрутного таксі № 208.

Зупинки міського транспорту розміщуються на магістральних вулицях. Відстань між зупинками громадського транспорту не перевищує 500 м.

Перетин магістральних вулиць і другорядними проїздами вирішені в одному рівні та регульоване.

Проїзна частина вулиць має тверде асфальтобетонне покриття.

Пішохідний рух здійснюється по тротуарах магістральних вулиць та проїздів.

Вузли в різних рівнях транспортних розв'язок у терміни розробки ДПТ не плануються.

Технічна характеристика окремих маршрутних таксі та трамваїв представлена в таблиці 3.

**Таблиця 3**

| № маршрута             | Назва маршруту                                     | Протяжність (км) | Швидкість руху (км/час) | Інтервал руху (мін.) | Кількість рухомого складу будні Вихідні (одиниць) |
|------------------------|--|------------------|-------------------------|----------------------|---|
| 1                      | 2  | 3                | 4                       | 5                    | 6   |
| <b>Маршрутне таксі</b> |  |                  |                         |                      |   |
| 124                    | вул. Ільфа і Петрова – сел. Сахарне                | 33,0             | 23,6                    | 4                    | 23(21)  |
| 127                    | Інфекційна лікарня – Меморіал 411 батареї          | 40,6             | 20,3                    | 4                    | 28(25)  |
| 146                    | Пр-т Небесної Сотні(ТЦ Метро) – вул. Затонського   | 76,1             | 24,5                    | 4                    | 50(45)  |
| 150                    | вул. Корольова – пр.-т Олександрівський            | 24,4             | 17,4                    | 3                    | 27(22)  |
| 185                    | Ааптека Гаєвського-Меморіал 411 батареї            | 40,8             | 17,7                    | 4                    | 40(30)  |
| 208                    | вул. Шишкіна –вул. Промислова                      | 40,6             | 17,6                    | 4                    | 33(25)  |
| 221                    | Червоний хутір-Новий ринок                         | 37,0             | 23,1                    | 3                    | 31(25)  |
| <b>Трамваї</b>         |  |                  |                         |                      |   |
| 26                     | Площа Старосінна – 11 станція Люстдорфської дороги | 22,1             | 17,1                    | 9-10                 | 9   |
| 31                     | Площа Старосінна – Люстдорфська дорога             | 30,6             | 17,9                    | 14-15                | 7   |



#### **4.4. Озеленення та благоустрій.**

Система озеленення території включає в себе ділянки зелених насаджень прибудинкових територій, приоб'єктних територій громадських будівель, елементів озеленення вулиць і доріг.

Основним видом є посадки дерев вздовж вулиць та ділянками трав'яних газонів, на яких висаджено дерева та чагарники. Основними елементами озеленення території є житлові двори, майданчики для дорослого та дитячого відпочинку, окремо стоячі дерева і кущі. На територіях громадських об'єктів плануються озеленені ділянки з окремо зростаючими деревами.

#### **4.5. Планувальні обмеження.**

**-санітарно-захисні зони і охоронні зони від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань**

Промислові та комунально-складські об'єкти, що мають санітарно-захисні зони на території розробки ДПТ відсутні.

Об'єкти, що надають шкідливого впливу на людей або перевищують ГДК шкідливих речовин, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, вібрації, ультразвукових хвиль, іонізуючих випромінювань на даній території відсутні.

Вул. Люстдорфська дорога характеризується підвищеним рівнем шуму в 75 дБА.

Охоронна зона від ТП складає 3,0 м. Відстань від ТП складають: 10 м до вікон житлових і громадських будівель; 25 м до лікувальних і 15 м до оздоровчих закладів.

Охоронна зона ГРП (ШРП) складає в залежності від тиску газу на вході – 10 - 15м.

#### **Відстань від об'єктів інфраструктури**

##### Існуючі

Відстань від автостоянок прийняті, враховуючи з кількості машино-місць, і складають:

10 м до житлових і громадських будівель (при кількості автомобілів до 10 од.);

10 м до громадських і 15 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50 од.);

15 м до громадських і 25 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 100 од.);

25 м до громадських і 35 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300 од.).

### Прогнозовані

Відстань від автостоянок прийняті, враховуючи з кількості машино-місць, і складають:

10 м до житлових і громадських будівель (при кількості автомобілів до 10 од.);

10 м до громадських і 15 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50 од.);

15 м до громадських і 25 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 100 од.);

25 м до громадських і 35 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300 од.).

**- зони санітарної охорони і відстані від підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення**

У межах території розробки ДПТ відсутні підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди.

**- зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту**

У межах розробки ДПТ пам'ятки культурної спадщини та археологічні території не зафіксовано.

Земельна ділянка в межах розробки цього детального плану території не входить в межі історичних ареалів і не відноситься до зони охорони пам'яток.

*Згідно ст. 36 Закону України "Про охорону культурної спадщини", та ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», якщо під час проведення будь-яких земляних робіт буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони об'єктів культурної спадщини. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст.19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»);*

*- будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовника зазначених робіт (ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).*

**- зони охорони природного заповідного фонду**

У межах розробки ДПТ відсутні об'єкти природного заповідного фонду.

**- прибережні захисні смуги, водоохоронні зони**

Ділянка розроблюваного ДПТ не входить в прибережну захисну смугу Чорного моря та лиманів.

**- інші охоронні зони (близько особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, електропередачі, об'єктів транспорту)**

На розглянутій території відсутні особливо цінні природні об'єкти, гідрометеорологічні станції.

Охоронні зони трансформаторних підстанцій складають 3м. Трансформаторні підстанції потужністю не більше 2х1000 кВА і розподільні пункти напругою до 20 кВ розміщені закритими, розміщені на відстані від вікон житлових і громадських будівель не менше 10м.

Санітарно-захисні зони трансформаторних підстанцій напругою 330 кВ і вище, визначаються за результатами вимірів.

Санітарно-захисні зони від котелень визначаються, у відповідності з діючими санітарними нормами.

Ширина санітарних розривів і захисних смуг газопроводів середнього тиску становить 4м, напірних мереж - 5м, не напірних – 3м.

**Зони особливого режиму: використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань у прикордонній смузі.**

У межах розробки ДПТ землі навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших озброєних формувань у прикордонній смузі, відсутні.

**- межі червоних ліній вулиць**

існуючі

Ширина вулиць у межах червоних ліній становила:

- вул. Люстдорфська дорога - 45,0 м;
- вул. Левітана - 25,0 м;
- вул. Тополина - 15,0 м;
- вул. 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги - 15,0 м.

прогнозовані

Проектом детального плану території передбачено встановлення ширини вулиць у червоних лініях, розширення виконувалося за рахунок смуг вільної території та озеленення. При цьому враховувалися межі існуючих землекористувачів.

Ширина вулиць у межах червоних ліній вулиць становить:

- вул. Люстдорфська дорога - 45,0 м;
- вул. Левітана - 25,0 м;
- вул. Тополина - 15,0 м;
- вул. 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги - 15,0 м.

**- гранично допустима висота будівель**

У межах розробки ДПТ висота будівель обмежена відміткою +150 м над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

У зазначених межах висота будівель обмежена вимогами, обумовленими

ДБН Ст. 2.2-15-2005, ДБН Ст. 2.2-9-2009, ДБН Ст. 1.1-12:2014, ДБН Б. 2.2-2-2008.

**- максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки**

Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 30 %.

**- максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)**

Максимально допустима щільність населення на ділянках багатоповерхової забудови (в межах житлових утворень) – 450 чел./га, на окремих ділянках – у відповідності з п. 6.1.17, додаток В.1. ДБН Б.2.2-12:2019.

**- відступ до меж червоних ліній регулювання забудови**

Мінімальний відступ до меж червоних ліній регулювання забудови для громадських будівель – по межі червоної лінії.

Мінімальний відступ від житлових будинків до червоних ліній вулиць: магістральних - не менше 6,0 м, а житлових – 3,0 м.

**мінімально допустимі відстані до існуючих будівель і споруд**

У відповідності з вимогами ДБН Б.2.2-12:2018, ДБН В.1.1-7:2016, ДБН 1.1-12:2014.

## **5. Використання території.**

На даний час, в межах розробки ДПТ територія для розміщення та будівництво багатоквартирної житлової забудови звільнюється від споруд малоцінної індивідуальної житлової та господарської забудови, представлена багатоповерховими житловими будинками і будівлями, об'єктами громадського обслуговування та іншими об'єктами.

**Територія у межах розробки за призначенням (існуючий стан) підрозділяється на наступні види:**

- Територія, призначена під розміщення житлової забудови;
- Територія, призначена для розміщення об'єктів громадського призначення загальноміського значення;
- Територія, призначена для розміщення об'єктів комунального-призначення;
- Територія рекреаційного призначення;
- Територія, зайнята вулицями та дорогами.

Таблиця 4.

| п/п      | Елементи території  | Показники   |              |
|----------|---|-------------|--------------|
|          |   | га          | %            |
|          | Ділянка в межах розробки ДПТ,<br>у тому числі:                                | 11,88       | 100          |
| <b>1</b> | <b>В межах червоних ліній,<br/>у тому числі:</b>                              | <b>5,79</b> | <b>48,73</b> |
| 1.1      | Територія рекреаційного призначення   | 1,37        | 11,5         |
| 1.2      | Територія житлової забудови, у тому<br>числі індивідуальної житлової забудови | 1,91        | 16,07        |
| 1.3      | Територія об'єктів громадської забудови                                       | 1,18        | 9,93         |
| 1.4      | Території, зайняті вулицями і дорогами  | 1,33        | 11,23        |
| <b>2</b> | <b>За межами червоних ліній,<br/>у тому числі:</b>                            | <b>6,09</b> | <b>51,27</b> |
| 2.1      | Території, зайняті вулицями і дорогами  | 2,46        | 20,7         |
| 2.2      | Території рекреаційного призначення   | 1,11        | 9,34         |
| 2.3      | Територія об'єктів громадської забудови                                       | 0,29        | 2,44         |
| 2.4      | Територія житлової (у тому числі індив.)<br>збудови                           | 1,43        | 12,03        |
| 2.5      | Територія паркінгів   | 0,80        | 6,76         |
| <b>3</b> | <b>Територія підземного паркінгу</b>  | <b>0,50</b> |              |

### 6. Характеристика видів використання території.

Ділянка розробки ДПТ підрозділяється на різні типи зон і підзон.

Забудова та розміщення об'єктів різного призначення на даній території здійснювалася у різні часи. При визначенні меж зон врахована необхідність групування будівель за схожими характеристиками.

**Зона «Г»** - (громадська зона), яка представлена підзоною «Г-3 (Г-3п)» - навчальна зона та «Г-6» (торгівельні зони).

**Зона «Ж»** - (житлові зони) яка представлена підзоною «Ж-1» (індивідуальні житлові будинки враховуючи земельні ділянки) та підзоною «Ж-4 (багатоквартирні багатоповерхові житлові будинки)».

**Зона «ТР»** - (транспортної інфраструктури) яка представлена підзоною

«ТР-2» - зони транспортної інфраструктури (дороги, вулиці та майдани у межах червоних ліній);

**Схема функціонального зонування території виконана згідно з ДСТУ-Н Б Б. 1.1-12:2011 та положень Схеми зонування м. Одеси і дає орієнтовний перелік допустимих видів використання і забудови земельних ділянок у межах визначених зон на розрахунковий період генерального**

плану.

### **6.1. Зонування території в межах розробки детального плану територій.**

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», схема зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови та ландшафтної організації території. При цьому зонування території здійснюється з урахуванням вимог попередніх рішень щодо планування і забудови територій (генеральний план), встановлення для кожної зони умов та обмежень, а також видів використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості.

Сукупність видів використання і граничних параметрів нового будівництва і реконструкції об'єктів архітектури в складі містобудівного регламенту є єдиними для всіх об'єктів в межах відповідної зони, якщо інше не обумовлено в складі регламенту.

На основі аналізу існуючої забудови та перспективного функціонально-планувального розвитку території, виділені територіальні зони, для кожної з яких встановлюється відповідний містобудівний регламент. Територіальні зони показано на схемі зонування.

**Межами зон прийняті: червоні лінії вулиць, межі земельних ділянок, межі територій установ.**

Містобудівний регламент, встановлений для кожної територіальної зони, визначає:

- види дозволеного (переважного і супутнього), а також допустимого використання земельних ділянок;
- граничні параметри дозволеного нового будівництва і реконструкції об'єктів архітектури, які викладаються у складі містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок.

До переважних видів відносяться види забудови та використання територій, які за умови дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені.

До супутніх видів відносяться види забудови та використання, які супроводжують переважні види і, які, по відношенню до останніх є допоміжними та належать об'єкти, які технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють безпеки у відповідності з нормативно-технічною документацією, споруди, які необхідні для охорони об'єктів переважного і допустимого видів використання.

До допустимих видів відносяться види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання спеціальних погоджень або спеціальних дозволів.

На розглянутій території в межах розробки ДПТ виділені територіальні зони, індексація яких прийнята у відповідності з ДСТУ-Н Б Б. 1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» (див. таблиця 5).

Таблиця 5

| <b>I. Невиробничі (громадські) зони:</b> |  |
|--|--|
| <b>Г-3 (Г-3)</b>                         | Навчальна зона   |
| <b>Г-6</b>                               | Торгівельна зона   |
| <b>II. Житлові зони:</b>                 |  |
| <b>Ж-1</b>                               | Забудова індивідуальними житловими будинками                 |
| <b>Ж-4</b>                               | Забудова багатоквартирними житловими будинками 9-16 поверхів |
| <b>IV. Транспортної інфраструктури:</b>  |  |
| <b>ТР-2</b>                              | Зона транспортної інфраструктури.                            |

**7. Пропозиції щодо режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т. ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони і збереження об'єктів культурної спадщини.**

Справжнім ДПТ передбачаються зміни режиму використання території.

Даний квартал відноситься до житлової зони і пропонується шляхом часткової реконструкції для розміщення багатоквартирного житлового будинку та закладу освіти.

В основу планувальної структури території покладена система магістральних і житлових вулиць, згідно положень генерального плану міста і уточнюється детальним планом території, що розробляється.

**Основні заходи, які будуть виконані на етапі реалізації ДПТ містять:**

- будівництво 10-поверхового 3-секційного житлового будинку з підземним паркінгом на 200 м/місць та вбудовано-прибудованими приміщеннями дитячого дошкільного закладу на 60 місць і повним інженерно-комунікаційним забезпеченням.
- будівництво вбудовано-прибудованого дитячого дошкільного закладу на 60 місць;
- будівництво закладу середньої освіти – ліцею на 12 класів;
- благоустрій та озеленення території житлового комплексу;
- будівництво об'єктів інженерної інфраструктури, організація місць зберігання легкового автотранспорту;
- влаштування пожежних резервуарів та трансформаторних підстанцій;
- забезпечення можливості підходу людей до пунктів зупинок, заходів для забезпечення руху мало мобільних груп населення на внутрішньо кварталних об'єктах, вулицях, провулках та ін .;
- влаштування пішохідних алей і доріжок вздовж проїжджої частини вулиць і проїздів;

- **вдосконалення дорожньо-транспортної мережі вулиць і пішохідних тротуарів, включаючи влаштування сучасного твердого дорожнього покриття, зовнішнього освітлення, благоустрою та озеленення територій вздовж проїжджої частини, пристрій нової і модернізації існуючої системи відведення зливових стоків;**

Згідно розділу 13 «Основні організаційні заходи по реалізації генерального плану м. Одеси», визначені такі заходи, як проведення технічної інвентаризації зелених насаджень міста та створення кадастру зелених насаджень міста.

Постановою Кабінету Міністрів України від 25.08.2004 № 1094 "Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення" встановлено механізм розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (далі - проект землеустрою). В відповідності з яким при розробці проекту землеустрою проводяться підготовчі роботи, які включають: вивчення та аналіз: обґрунтування необхідності створення або оголошення території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; планово-картографічних матеріалів з визначенням обсягів польових та камеральних робіт з їх оновлення, земельно-облікової документації, матеріалів відведення земель в межах відповідної території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; містобудівної документації; - проектної документації з питань охорони навколишнього природного середовища, збереження об'єктів культурної спадщини; іншої документації, необхідної для розроблення проекту землеустрою; визначення режиму території, у тому числі охоронних зобов'язань та обмежень на використання земельної ділянки.

Згідно з наявною в Департаменті культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини архівною документацією, земельна ділянка, за вказаною адресою не містить пам'яток культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством порядку, не належить до зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Одеса, визначених Історико-архітектурним опорним планом, проектом зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси, затвердженим наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08.



## **8. Пропозиції щодо зонування території. Переважні, супутні та допустимі види використання території. Умови і обмеження забудови земельних ділянок.**

Зонування території в межах розробки цього ДПТ виконано згідно з ДСТУ-Н Б Б. 1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території» та Плану зонування території міста Одеса.

### **8.1. Дозволені та допустимі види використання та забудови земельних ділянок.**

#### **I. Громадські зони.**

##### **Г-6 – торгівельна зона.**

Ділові зони для розміщення адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів). В громадських зонах також може бут житлових будинків.

##### **Переважні види використання:**

- 1) адміністративні будівлі, офіси, організації управління;
- 2) будинки змішаного використання – із житловими приміщеннями на верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
- 3) окремі багатоквартирні житлові будинки, існуючих на території зони на час розробки зонінгу;
- 4) центри обслуговування;
- 5) проектні організації та наукові засади;
- 6) баки, відділення банків;
- 7) юридичні установи;
- 8) відділення зв'язку, похові відділення;
- 9) ділянки, участкові пункти управління внутрішніх справ.

##### **Супутні види дозволеного використання:**

- 1) споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- 2) малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- 3) установи освіти;
- 4) спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- 5) заклади культури та мистецтва;
- 6) музеї, виставкові зали, художні галереї;
- 7) підприємства громадського харчування;
- 8) магазини, торгові комплекси;
- 9) парки, сквери, бульвари;
- 10) підприємства соціально-побутового обслуговування населення.

##### **Допустимі види використання:**

(потребує спеціального дозволу або погодження).

- 1) гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів, об'єкти автомобільного сервісу, станції технічного обслуговування та заміни масел, авто мийки, окремо стоячих автозаправні станції та автозаправні комплекси із приміщеннями сервісного обслуговування водіїв (роздрібної торгівлі та швидкого харчування у відповідності до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова території» при розміщенні уздовж магістральних вулиць та при виконанні санітарних розривів від споруд супутніх видів використання;

- 2) розважальні комплекси;
- 3) громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств та установ відповідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2018.

## **II. Житлові зони.**

### **Ж-1, Ж-4 – індивідуальна забудова та змішана житлова забудова .**

Зона призначена для розміщення багатоквартирних житлових будинків поверховою більше п'яти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Переважні види використання:

- 1) багатоквартирні, вище п'яти поверхів, житлові будинки.

#### Супутні види дозволеного використання:

- 1) вбудовані, підземні, полу підземні гаражі та відкриті стоянки;
- 2) відкриті стоянки для тимчасового зберігання із рахуванням відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018;
- 3) адміністративні будинки, офіси;
- 4) комунальні підприємства з обслуговування та експлуатації житлового фонду;
- 5) індивідуальні житлові будинки, що існували на території зони на час розробки зонінгу;
- 6) гуртожитки;
- 7) бібліотеки;
- 8) виставкові зали, музеї;
- 9) клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- 10) приміщення для занять спортом;
- 11) дитячі дошкільні установи;
- 12) учбово-виховательні комплекси;
- 13) загальноосвітні школи;
- 14) поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, аптеки;
- 15) парки, сквери, бульвари;
- 16) підприємства громадського харчування;
- 17) об'єкти соціально-битового обслуговування;
- 18) відділення банків;
- 19) юридичні контори;
- 20) відділення зв'язку, поштові відділення;
- 21) крамниці торгівельною площею до 200,0 кв.м;
- 22) малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- 23) майданчики внутрішніх дворових просторів – дитячих, відпочинку, спортивних, господарчих.

#### Допустимі види використання:

(Спеціального дозволу або погодження)

- 1) спортивні зали;
- 2) культові споруди;
- 3) готелі;
- 4) багатоповерхові гаражі;
- 5) пожежні депо;
- 6) об'єкти автомобільного сервісу, станції технічного обслуговування та заміни масел, авто мийки, окремо розміщені автозаправні станції та автозаправні комплекси із приміщеннями сервісного обслуговування водіїв (рознічної торгівлі та швидкого харчування відповідності до ДБН Б.2.2-12:2018) при розміщенні уздовж магістральних вулиць та при додержанні санітарних розривів від споруд переважного та супутнього видів використання.

Використання території зони, розміщення підприємств та установ згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019.

### **III. Навчальна зона Г-3 (Г-3п).**

Зона призначена для розташування закладів виховання, закладів середньої спеціальної і вищої освіти. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів встановлюється з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

#### Переважні види використання:

1. учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
2. установи освіти та виховання;
3. наукові та науково-дослідні заклади;
4. центри наукової інформації;
5. конференц-зали;
6. дитячі школи-інтернати.

#### Супутні види використання:

1. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
2. поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри;
3. кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
5. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
6. виставкові центри, музеї;
7. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території);
8. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

#### Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів, об'єкти автомобільного сервісу, станції технічного обслуговування та заміни мастила, авто мийки, і т.д., (згідно діючого ДБН) при розміщенні вздовж магістральних вулиць та при дотриманні санітарних розривів від споруд переважного та супутнього видів використання;
2. розважальні комплекси;
3. офісні будівлі;
4. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення
5. громадські вбиральні;
6. пожежні депо;
7. стаціонарні малі архітектурні форми.

### **IV. Зони транспортної інфраструктури.**

Типи зон транспортної інфраструктури (автомобільного, залізничного, повітряного, зв'язку) встановлюються в залежності від виду та параметрів споруд та комунікацій, які розміщуються а також обмежень на використання відповідних територій з урахуванням вимог по зауваженню їх негативного впливу на оточуючу середу.

#### **Зона транспортної інфраструктури ТР-2.**

В зону включені території вулиць, площ та доріг, які згідно з містобудівною документацією, знаходяться в межах червоних ліній.

#### Переважні види використання.

- 1) території вулиць, площ;
- 2) зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків;
- 3) наземні пішохідні переходи;
- 4) підземні пішохідні переходи.

#### Супутні види дозволеного використання.

- 1) інформаційна реклама;
- 2) малі архітектурні форми декоративно-технічного призначення;

- 3) велосипедні доріжки;
- 4) тротуари;
- 5) зелені насадження спеціального призначення;
- 6) інженерне обладнання та установки, які забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перехрестя в одному рівні).

Допустимі види використання.

(Спеціального дозволу або погодження)

- 1) відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- 2) стаціонарні малі архітектурні форми.

Використання території зони, розміщення підприємств та установ у відповідності з вимогами ДБН Б.2.2-12:2018.

## 8.2. Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок в різних територіальних зонах.

### ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ.

#### Навчальна зона Г-3 (Г-3п)

#### Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, розміщеної в зоні Г-3

**Таблиця 6**

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Вид об'єкту містобудування  | Відповідно переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання   |
| 2 | Площа земельної ділянки   | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», розд. 6.2, ДБН В.2.2-9:2009 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» з профільним ДБН по типу об'єкту.                             |
| 3 | Гранично допустима висота споруд  | Визначається згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-9:2009 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» та ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва». |
| 4 | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)   | визначається відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 , додаток В.1   |
| 5 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки  | Згідно ДБН В.2.2-9:2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та відповідно із профільним ДБН по типу об'єкту.   |
| 6 | Відстані від об'єкта, що проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови  | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019.   |
| 7 | Планувальні обмеження (зони охорони паняток, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони) | Відповідно до:<br>-ст.36-37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» ;<br>-ст.19, 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини». Захисні зони ГРП, ШРП                                 |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | <p>– 10 - 15 м.</p> <p>Охоронні зони трансформаторних підстанцій – 3 м. відстань до вікон житлових приміщень - 10 м.</p> <p>Санітарний розрив від автостоянок прийнятий, виходячи з кількості машино-місць і складають: 10м до житлових і громадських будівель (при кількості автомобілів до 10шт.); 10м до громадських і 15м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50шт.); 25м до громадських і 35м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300шт.).</p> |
| 8  | Мінімально допустимі відстані від проєктованих об'єктів до існуючих будівель і споруд     | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;<br>Наказ МОЗ України від 19.06.1996 р. № 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».   |
| 9  | Охоронні зони інженерних комунікацій  | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», профільної нормативною документацією.   |
| 10 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань для будівництва»                  | Згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». Дозвіл на проведення інженерних вишукувань на ділянці проєктування отримати в управлінні інженерного захисту територій в установленому порядку.  |
| 11 | Вимоги до благоустрою (в тому числі, відновлення благоустрою територій)                   | Згідно вимог ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-12:2019 та профільним ДБН.  |
| 12 | Забезпечення умов транспортно-пішохідних зв'язків   | Відповідно:<br>з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;<br>ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;<br>ДБН ст. 2.2-17 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».  |
| 13 | Вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту               | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди автотранспорту. Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів»   |
| 14 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини   | ст. 36 Закону України "Про охорону культурної спадщини" від 20.06.2008 р., ст. ст. 19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проєкту.  |
| 15 | Вимога щодо створення доступного середовища для людей з обмеженими фізичними можливостями | У відповідності з ДБН Ст. 2.2-17 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».   |

**Торгівельна зона Г-6.**

**Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, розміщеної в зоні Г-6**

**Таблиця 7**

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Вид об'єкту містобудування  | Відповідно переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання  |
| 2 | Площа земельної ділянки   | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», розд. 6.2, ДБН В.2.2-9:2009 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» з профільним ДБН по типу об'єкту.  |
| 3 | Гранично допустима висота споруд  | Визначається згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-9:2009 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» та ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».  |
| 4 | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)   | визначається відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 , додаток В.1  |
| 5 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки  | Згідно ДБН В.2.2-9:2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та відповідно із профільним ДБН по типу об'єкту.  |
| 6 | Відстані від об'єкта, що проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови  | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019.  |
| 7 | Планувальні обмеження (зони охорони паняток, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони) | Відповідно до:<br>-ст.36-37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» ;<br>-ст.19, 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини». Захисні зони ГРП, ШРП – 10 - 15 м.<br>Охоронні зони трансформаторних підстанцій – 3 м. відстань до вікон житлових приміщень - 10 м.<br>Санітарний розрив від автостоянок прийнятий, виходячи з кількості машино-місць і складають: 10м до житлових і громадських будівель (при кількості автомобілів до 10шт.); 10м до громадських і 15м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50шт.); 25м до громадських і 35м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300шт.). |
| 8 | Мінімально допустимі відстані від проєктованих об'єктів до існуючих будівель і споруд   | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;<br>Наказ МОЗ України від 19.06.1996 р. № 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».  |
| 9 | Охоронні зони інженерних комунікацій  | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», профільної нормативною документацією.  |

|    |   |  |
|----|---|--|
| 10 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань для будівництва»                  | Згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». Дозвіл на проведення інженерних вишукувань на ділянці проектування отримати в управлінні інженерного захисту територій в установленому порядку.     |
| 11 | Вимоги до благоустрою (в тому числі, відновлення благоустрою територій)                   | Згідно вимог ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-12:2019 та профільним ДБН.   |
| 12 | Забезпечення умов транспортно-пішохідних зв'язків   | Відповідно:<br>з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;<br>ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;<br>ДБН ст. 2.2-17 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення». |
| 13 | Вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту               | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди автотранспорту. Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів»  |
| 14 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини   | ст. 36 Закону України "Про охорону культурної спадщини" від 20.06.2008 р., ст. ст. 19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проекту.   |
| 15 | Вимога щодо створення доступного середовища для людей з обмеженими фізичними можливостями | У відповідності з ДБН Ст. 2.2-17 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».  |

## II. ЖИТЛОВІ ЗОНИ

### Зона індивідуальної забудови Ж-1, змішаної забудови Ж-4.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, розміщеної в зоні Ж-1

**Таблиця 8**

|   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Вид об'єкту містобудування   | Відповідний у перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання  |
| 2 | Площа земельної ділянки  | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.2-15:2005 «Житлові будинки. Основні положення.», ДБН В.2.2-9:2009 «Громадські будинки та споруди» та відповідно до профільного ДБН по типу об'єкту.  |
| 3 | Гранично допустима висота будівель   | ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН ст. 1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України», таблиця 7.1;<br>Забезпечення безпеки польотів +150 м над рівнем денної поверхні землі.<br>ДБН ст. 2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», таблиця 2. |
| 4 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки                                 | Визначається згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».   |
| 5 | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)                          | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».  |
| 6 | Відстані від об'єкта, що проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».  |
| 7 | Планувальні обмеження (зони)   | Відповідно до:   |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    | охорони пам'яток, межі історичних ареалів; прибережно-захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони               | ст.22-37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (при розміщенні у межах території пам'яток культурної спадщини);<br>ст.19.22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»;<br>Захисні зони ГРП, ШРП – 10 - 15 м.<br>Охоронні зони трансформаторних підстанцій – 3 м. відстань до вікон житлових приміщень - 10 м.<br>Санітарний розрив від автостоянок прийнятий, виходячи з кількості машино-місць і складають: 10м до житлових і громадських будівель (при кількості автомобілів до 10шт.); 10м до громадських і 15м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50шт.); 25м до громадських і 35м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300шт.). |
| 8  | Мінімально допустимі розриви від об'єктів, що проектується, до існуючих будинків та споруд                                 | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.  |
| 9  | Охоронні зони інженерних комунікацій   | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».   |
| 10 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А. 2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» | Дозвіл на проведення інженерних вишукувань на ділянці проектування отримати в управлінні інженерного захисту територій в установленому порядку.   |
| 11 | Вимоги до благоустрою (в тому числі відновлення благоустрою)   | Реконструкція та ремонт мережі вулиць та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердого покриття, зовнішнього освітлення, зливової каналізації, благоустрій та озеленення.<br>Згідно ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій територій»   |
| 12 | Забезпечення умов транспортно-пішохідних зв'язків  | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»,<br>ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;<br>ДБН В. 2.2-17 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».  |
| 13 | Вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту  | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-15:2017.   |
| 14 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини  | Відповідно:<br>ст. 36 Закону України "Про охорону культурної спадщини" від 20.06.2008 р., ст. ст. 19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проекту, ДБН Б.2.2-12:2018, розділ 13.   |
| 15 | Вимога щодо створення доступного середовища для людей з обмеженими фізичними можливостями                                  | У відповідності з ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».   |



**Ж-4 – Змішана забудова.**

**Таблиця 9**

| Містобудівні умови та обмеження: |  |  |
|----------------------------------|--|--|
| 1                                | Гранично допустима висота будівель   | 16 поверхів при умові дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та уточнюється в процесі проектування.<br>ДБН Ст. 1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України», таблиця 7.1;<br>Забезпечення безпеки польотів +150 м над рівнем денної поверхні землі.<br>ДБН Ст. 2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», таблиця 2.   |
| 2                                | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки   | Визначається відповідно до п. 3.8*, примітка 1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».  |
| 3                                | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)  | Згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» п. 3.7, примітки 1-5; п. 3.8  |
| 4                                | Відстані від об'єкта, що проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови                                 | Від житлових будівель – 3,00 м.<br>Від дитячого садка, школи – 25,00 м.  |
| 5                                | Планувальні обмеження  | Захисні зони ГРП, ШРП – 10 - 15 м.<br>Охоронні зони трансформаторних підстанцій – 3 м.<br>Відстань до вікон жилих приміщень – 10 м.<br>Санітарний розрив від автостоянок прийнятий, виходячи з кількості машино-місць і складають: 10м до житлових і громадських будівель (при кількості автомобілів до 10шт.); 10м до громадських і 15м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50шт.); 25м до громадських і 35м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300 шт.).<br>Санітарний розрив від автостоянок при кількості автомобілів понад 300 шт. - 50 м. |
| 6                                | Мінімально допустимі розриви від об'єктів, що проектуються, до існуючих будинків та споруд                                 | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» п. 3.13, додатка 3.1 (Протипожежні вимоги);<br>Наказ МОЗ України від 19.06.1996 р. № 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».   |
| 7                                | Охоронні зони інженерних комунікацій   | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» додаток 8.1, 8.2, профільної нормативною документацією.   |
| 8                                | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А. 2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» | Дозвіл на проведення інженерних вишукувань на ділянці проектування отримати в управлінні інженерного захисту територій в установленому порядку.  |
| 9                                | Вимоги до благоустрою (в тому числі відновлення благоустрою)   | Згідно вимог ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій територій», гол. 6.<br>Реконструкція та відновлювальний ремонт вулиць, проїздів та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердого покриття, зовнішнього освітлення, зливової каналізації та озеленення.   |
| 10                               | Забезпечення умов транспортно-пішохідних зв'язків  | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» п. п. 7.26-7.42;<br>ДБН Ст. 2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених   |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | пунктів»;<br>ДБН Ст. 2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».  |
| 11 | Вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту               | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019  |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини   | ст. 36 Закону України "Про охорону культурної спадщини" від 20.06.2008 р., ст. ст. 19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проекту. |
| 13 | Вимога щодо створення доступного середовища для людей з обмеженими фізичними можливостями | У відповідності з ДБН Ст. 2.2-17 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».  |
| 14 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини   | ст. 36 Закону України "Про охорону культурної спадщини" від 20.06.2008 р., ст. ст. 19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проекту. |

### III. ЗОНИ ТРАНСПОРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

#### Зона транспортної інфраструктури ТР-2.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, розміщеної у зоні ТР-2

**Таблиця 10**

|    |  |  |
|----|--|--|
| 1  | Вид об'єкту містобудування   | Відповідно із переліком переважних, супутніх допустимих видів використання   |
| 2  | Площа земельної ділянки  | Відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 та профільним ДБН по типу об'єкту   |
| 3  | Гранично допустима висота будівель   | Визначається відповідно до перед проектних розробок та спеціалізованих нормативів.   |
| 4  | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки   | Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019  |
| 5  | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)  | Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019  |
| 6  | Відстані від об'єкта, що проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови   | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3м  |
| 7  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони) | Відповідно до:<br>-Схеми зонування території м. Одеса;<br>- ст. 22-37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (при розміщенні у межах території пам'яток культурної спадщини); ст.19.22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» |
| 8  | Мінімально допустимі розриви від об'єктів, що проектується, до існуючих будинків та споруд   | Згідно ДБН 12:2019 «Планування і забудова територій», у врахуванням санітарних нормативів.   |
| 9  | Охоронні зони інженерних комунікацій   | Згідно ДБН Б.2.2-12:201 «Містобудування. Планування і забудова територій», профільної нормативною документацією.   |
| 10 | Вимоги до необхідності проведення  | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019,  |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    | інженерних вишукувань   | ДБН А. 2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"  |
| 11 | Вимоги до благоустрою (в тому числі відновлення благоустрою)                              | Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" № 4220-VI від 22.12.2011р., та з урахуванням спеціалізованих норм.   |
| 12 | Забезпечення умов транспортно-пішохідних зв'язків   | Визначаються у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»                                  |
| 13 | Вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту               | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».   |
| 14 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини   | ст. 36 Закону України "Про охорону культурної спадщини" від 20.06.2008 р., ст. ст. 19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проекту. |
| 15 | Вимога щодо створення доступного середовища для людей з обмеженими фізичними можливостями | У відповідності з ДБН Ст. 2.2-17 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».  |

### **8.3. Пропозиції відносно режиму використання територій, передбачених щодо перспективної містобудівної діяльності, у т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини**

В основу планувальної структури території покладено систему магістральних та житлових вулиць, згідно із генеральним планом міста, з уточненими даними детального плану. Структуру території формують магістральна вулиця та вулиці міського значення: вул. Люстдорфська дорога, вул. Левітана, вул. Тополина, вул. 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги.

Планується будівництво багатопверхового житлового будинку з повним складом об'єктів громадського та інженерно-комунікаційним забезпеченням.

Згідно вимог діючого законодавства у сфері охорони культурної спадщини:

- якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст.19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»);
- будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть

привести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовника зазначених робіт (ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Необхідна модернізація існуючої соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури території у розглянутих межах або на прилеглих територіях:

- будівництво дитячих закладів;
- будівництво шкільного закладу;
- розміщення амбулаторій медицини;
- формування сітки підприємств громадського харчування та обслуговування;
- покращення дорожньо-транспортної сітки вулиць та пішохідних тротуарів, враховуючи сучасне тверде дорожнє покриття, зовнішнє освітлення, благоустрій та озеленення, водовідведення, вуличні меблі та рекламу;
- улаштування пішохідних переходів, вело доріжок, комплексів зупинок, заходи для мало мобільних груп населення на внутрішньо кварталних об'єктах, вулицях та проїздах; .
- створення робочих місць, що частково уможливить розвантажити транспортну систему;
- забезпечення можливості підходу людей до зупинок, заходи для пересування мало мобільних груп населення на внутрішньо кварталних об'єктах, вулицях та проїздах.

### **8.3.1. Режим використання зон охорони пам'яток.**

Згідно даних Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації, за наявною управлінні архівною, картографічною та науковою документацією, на території в межах ДПТ (за наданою схемою), об'єктів культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством України порядку, а також об'єктів археологічної спадщини не зафіксовано.

Зазначена територія в межах розроблення ДПТ не входить до меж історичних ареалів та не належить до зон охорони пам'яток.

Враховуючи те, що Постановою Кабінету Міністрів України від 26.07.2001 № 878 місто Одеса занесене до списку історичних населених місць України, у відповідності до вимог чинного пам'яткоохоронного законодавства України, вимог ДБН Б.1.1-14:2012, у відповідних розділах ДПТ необхідно зазначити, що згідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини» ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони

культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території.

Згідно ст. 37 «Захист об'єктів культурної спадщини» Закону України «Про охорону культурної спадщини», будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт. Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації. З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини.

Згідно ст.22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

**Основні вимоги щодо зберігання об'єктів культурної спадщини відповідно до вимог законодавства України у сфері охорони культурної спадщини:**

- пам'ятки, їхні частини, пов'язане з ними рухоме та нерухоме майно забороняється зносити, змінювати, замінювати, переміщувати (перенести) на інші місця. Переміщення (перенесення) пам'ятки на інше місце допускається як виняток у випадках, коли неможливо зберегти пам'ятку на місці, за умови проведення комплексу наукових досліджень з вивчення та фіксації пам'ятки (обміри, фото фіксація тощо). Надання дозволу на переміщення (перенесення) пам'яток культурної спадщини належить до повноважень центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини – Міністерства культури України;

- усі власники пам'яток, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини чи їх частин або уповноважені ними органи (особи) незалежно від форм власності на ці об'єкти зобов'язані укласти з відповідним органом охорони культурної спадщини охоронний договір;

- власник або уповноважений ним орган, користувач зобов'язані утримувати пам'ятку в належному стані, своєчасно провадити ремонт, захищати від пошкодження, руйнування або знищення відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини»;

- у разі виникнення загрози для збереженості пам'ятки її власник або уповноважений ним орган, особа, яка набула права володіння, користування чи управління, зобов'язані негайно повідомити про це орган охорони культурної спадщини обласної, районної державних адміністрацій та орган місцевого самоврядування, на території якого розташована пам'ятка;

- консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам'яток національного значення здійснюються лише за наявності письмового дозволу центрального органу виконавчої влади, що

реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації;

- консервація, реставрація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам'яток місцевого значення здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу виконавчої влади обласної державної адміністрації на підставі погодженої з ним науково-проектної документації;

- розробленню проектів консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту, пристосування пам'яток передуює проведення необхідних науково-дослідних робіт, у тому числі археологічних і геологічних;

- роботи із збереження об'єктів культурної спадщини проводяться згідно з реставраційними нормами та правилами, погодженими центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини. Будівельні норми та правила застосовуються у разі проведення робіт із збереження об'єкта культурної спадщини лише у випадках, що не суперечать інтересам збереження цього об'єкта;

- вимоги органів протипожежної, санітарної, екологічної охорони та інших зацікавлених органів щодо умов утримання та використання пам'яток не можуть призводити до змін пам'яток і не повинні погіршувати їхню естетичну, історичну, мистецьку, наукову чи художню цінність;

- на охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, здійснення містобудівних, архітектурних чи ландшафтних перетворень, проведення будівельних, меліоративних, шляхових, земляних та інших робіт, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, забороняється без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини;

- землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою. Іншої проектно-планувальної та містобудівної документації;

- якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території;

Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України;

- роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації;

- з метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у

випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини;

- усі пам'ятки археології, в тому числі ті, що знаходяться під водою, включаючи пов'язані з ними рухомі предмети, є державною власністю. Такі рухомі предмети підлягають віднесенню до державної частини Музейного фонду України, обліку та збереженню у порядку, визначеному законодавством.

## **9. Основні принципи планувально-просторової організації території.**

Територія в межах розроблюваного ДПТ відноситься до середньої зони, освоєння якої було розпочато в ХХ столітті. Тому формування планувально-просторової організації слід розглядати з урахуванням тимчасового фактору.

Частина території, що підлягає реконструкції, частково зайнята одноповерховими господарчими спорудами.

Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого у 2015р., територія відноситься до житлової та громадської забудови, із можливою реконструкцією її частини під будівництво багатоквартирного житлового будинку з громадськими об'єктами – дитячого закладу - дитячого ясла-садка та закладу загальної освіти - ліцею.

На даний час планувальна композиція кварталу підпорядкована створенню комфортних умов для проживання населення в житловій забудові, докладання праці на підприємствах і закладах обслуговування, розташованих на території та поблизу розташованих кварталів.

Загальнодоступні дитячі дошкільні установи у межах території розробки ДПТ відсутні.

Щільність населення на ділянці розробки проекту на строк реалізації становить 81,6 чол./га.

ДПТ виконано з урахуванням змін намірів потенційних забудовників, а також прогнозованого збільшення населення міста.

**Основні заходи, щодо забудови території:**

- будівництво 10-поверхового 3-секційного житлового будинку з підземним паркінгом на 200 м/місць та вбудовано-прибудованими приміщеннями дитячого дошкільного закладу на 60 і повним інженерно-комунікаційним забезпеченням.
- будівництво вбудовано-прибудованих дитячого дошкільного закладу на 60 місць;
- будівництво закладу середньої освіти - ліцею на 12 класів;
- благоустрій та озеленення території житлового мікрорайону;
- будівництво об'єктів інженерної інфраструктури, організація місць зберігання легкового автотранспорту;

- влаштування пожежних резервуарів та трансформаторних підстанцій;
- забезпечення можливості підходу людей до пунктів зупинок, заходів для забезпечення руху мало мобільних груп населення на внутрішньо кварталних об'єктах, вулицях, провулках та ін .;
- влаштування пішохідних алей і доріжок вздовж проїжджої частини вулиць і проїздів;
- вдосконалення дорожньо-транспортної мережі вулиць і пішохідних тротуарів, включаючи влаштування сучасного твердого дорожнього покриття, зовнішнього освітлення, благоустрою та озеленення територій вздовж проїжджої частини, пристрій нової і модернізації існуючої системи відведення зливових стоків;

Архітектурно-планувальне рішення забудови частини кварталу прийнято з урахуванням особливостей сформованих умов. Нове будівництво передбачається вести за рахунок знесення малоцінних господарчих будівель, що дозволить створити сприятливі умови для проживання населення в даному районі.

В основу забудови території покладений проект – аналог, відповідний намірам інвестора.

Згідно з проектними рішеннями ДПТ, планування забудови даної території сформована з урахуванням створення самостійної внутрішньо кварталної житлової групи, в якій буде свій внутрішній дворовий простір.

До всіх житлових будинків передбачені зручні під'їзди і пішохідні доріжки. В'їзди та виїзди на територію житлового комплексу виконані з орієнтацією на вул. Люстдорфська дорога та вул. 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги.

У зв'язку з будівництвом нового багатоквартирного житлового фонду буде організовано прибудинковий простір, який призведе до раціонального використання території та покращить свій архітектурно-планувальний вигляд та об'ємно-композиційне рішення.

Автостоянки для тимчасового зберігання автотранспорту людей, що проживають і гостей розміщуються, в основному, на території, прилеглої до житлової забудови у вигляді розташованих відкритих майданчиків. Загальна кількість складе **25 машино-місць**. Для постійного зберігання автотранспорту жителів на території забудови розміщуються **підземний паркінг на 200 машино-місць** під плямою забудови.

Загальне озеленення території включає озеленення всередині дворових просторів, ділянок озеленення громадських об'єктів, озеленення вздовж проїзних частин вулиць.



## 10. Житловий фонд та розселення.

Житловий фонд кварталів в межах розробки ДПТ, окрім території будівельного майданчику та території школи, що пропонується проектом, зберігається і складається з індивідуальної малоповерхової житлової забудови та багатоквартирної середньоповерхової та багатоповерхової житлової забудови.

Характеристика існуючого житлового фонду у межах розробки ДПТ представлена у таблиці 11.

**Таблиця 11.**

| № | Найменування<br>Адреса  | Кіль-<br>кість<br>мешкан-<br>ців,<br>чол. | Пов<br>ерхо<br>-<br>віст<br>ь | Загальна<br>площа<br>м <sup>2</sup> | кіл-ть<br>секцій | кіл-ть<br>кварти<br>р | примітки |
|---|---|---|-------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------|----------|
|   |   |   |                               |                                     |                  |                       |          |
| 1 | Багатоквартирний житловий будинок з вбудовано-прибуд. адмін. та гром. приміщ. м. Одеса, вул. Левітана, № 34 | 314                                       | 10                            | 10500,0                             | 3                | 125                   | існуючий |
| 2 | Одноквартирний житловий будинок вул. 2-а лінія Люстдорфської дороги, № 1                                    | 3   | 1                             | 88                                  | 1                | 1                     | існуючий |
| 3 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 2                                    | 7   | 1                             | 175                                 | 1                | 1                     | існуючий |
| 4 | Одноквартирний житловий будинок вул. 2-а лінія Люстдорфської дороги, № 3                                    | 3   | 1                             | 88                                  | 1                | 1                     | існуючий |
| 5 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 4                                    | 5   | 1                             | 140                                 | 1                | 1                     | існуючий |
| 6 | Одноквартирний житловий будинок вул. 2-а лінія Люстдорфської дороги, № 5                                    | 3   | 1                             | 88                                  | 1                | 1                     | існуючий |
| 7 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 6                                    | 3   | 1                             | 73                                  | 1                | 1                     | існуючий |
| 8 | Одноквартирний житловий будинок, вул. Тульська, № 20  | 6   | 1                             | 153                                 | 1                | 1                     | існуючий |
| 9 | Двоквартирний житловий будинок, вул. Тульська, № 18/2   | 14  | 2                             | 376                                 | 1                | 2                     | існуючий |

|    |   |   |   |     |   |   |          |
|----|---|---|---|-----|---|---|----------|
| 10 | Одноквартирний житловий будинок, вул. Тульська, № 18                      | 2 | 1 | 38  | 1 | 1 | існуючий |
| 11 | Одноквартирний житловий будинок, вул. Тульська, № 25                      | 8 | 1 | 202 | 1 | 1 | існуючий |
| 12 | Одноквартирний житловий будинок, вул. Тульська, № 23                      | 8 | 1 | 202 | 1 | 1 | існуючий |
| 13 | Одноквартирний житловий будинок вул. 2-а лінія Люстдорфської дороги, № 7  | 4 | 1 | 109 | 1 | 1 | існуючий |
| 14 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 8  | 3 | 1 | 89  | 1 | 1 | існуючий |
| 15 | Одноквартирний житловий будинок вул. 2-а лінія Люстдорфської дороги, № 9  | 3 | 1 | 87  | 1 | 1 | існуючий |
| 16 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 10 | 6 | 1 | 155 | 1 | 1 | існуючий |
| 17 | Одноквартирний житловий будинок вул. 2-а лінія Люстдорфської дороги, № 11 | 3 | 1 | 88  | 1 | 1 | існуючий |
| 18 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 12 | 6 | 1 | 171 | 1 | 1 | існуючий |
| 19 | Одноквартирний житловий будинок вул. 2-а лінія Люстдорфської дороги, № 13 | 7 | 1 | 198 | 1 | 1 | існуючий |
| 20 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 14 | 3 | 1 | 86  | 1 | 1 | існуючий |
| 21 | Одноквартирний житловий будинок вул. 2-а лінія Люстдорфської дороги, № 13 | 3 | 1 | 85  | 1 | 1 | існуючий |
| 22 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 16 | 3 | 1 | 88  | 1 | 1 | існуючий |
| 23 | Одноквартирний житловий будинок вул. Левітана, №32                        | 6 | 1 | 160 | 1 | 1 | існуючий |

|    |   |    |   |      |   |    |          |
|----|---|----|---|------|---|----|----------|
| 24 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 17 | 6  | 1 | 188  | 1 | 1  | існуючий |
| 25 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 15 | 3  | 1 | 67   | 1 | 1  | існуючий |
| 26 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 13 | 3  | 1 | 67   | 1 | 1  | існуючий |
| 27 | Багатоквартирний житловий будинок вул. Тульська, №21                      | 61 | 3 | 1632 | 2 | 26 | існуючий |
| 28 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 11 | 3  | 1 | 67   | 1 | 1  | існуючий |
| 29 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 9  | 3  | 1 | 67   | 1 | 1  | існуючий |
| 30 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 9  | 5  | 1 | 127  | 1 | 1  | існуючий |
| 31 | Багатоквартирний житловий будинок вул. Тульська, №16                      | 8  | 1 | 230  | 1 | 2  | існуючий |
| 32 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 5  | 3  | 1 | 85   | 1 | 1  | існуючий |
| 33 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 3  | 3  | 1 | 88   | 1 | 1  | існуючий |
| 34 | Одноквартирний житловий будинок вул. 1-а лінія Люстдорфської дороги, № 1  | 5  | 1 | 134  | 1 | 1  | існуючий |
| 35 | Багатоквартирний житловий будинок вул. Люстдорфська дорога, 144           | 21 | 2 | 540  | 1 | 8  | існуючий |
| 36 | Багатоквартирний житловий будинок вул. Люстдорфська дорога, 146           | 24 | 2 | 640  | 2 | 10 | існуючий |
| 37 | Багатоквартирний житловий будинок вул. Люстдорфська дорога, 146а          | 35 | 2 | 930  | 2 | 14 | існуючий |

|    |  |    |   |      |   |    |          |
|----|--|----|---|------|---|----|----------|
| 38 | Багатоквартирний житловий будинок вул. Люстдорфська дорога, 146б | 20 | 2 | 520  | 1 | 8  | існуючий |
| 39 | Багатоквартирний житловий будинок вул. Люстдорфська дорога, 146в | 47 | 2 | 1268 | 2 | 19 | існуючий |

На території житлових будинків із позиції 28-39 таблиці 11 проектується розміщення закладу середньої освіти на 12 класів.

Розрахунок населення приймався, для проєктованих житлових будинків виходячи з показників житлової забезпеченості – 26,7 кв.м.

Характеристика житлового фонду запланованого на термін реалізації ДПТ представлена у таблиці 12.

**Таблиця 12.**

| №             | Найменування   | Кількість мешканців, чол. | Поверхо-вість | Загальна площа м <sup>2</sup> | кіл-ть секцій | кіл-ть квартир | примітки |
|---------------|--|---------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|----------------|----------|
|               |  |                           |               |                               |               |                |          |
| 1             | Житловий будинок з вбудовано-прибуд. адмін. та гром. приміщ. (експл.№17) | 468                       | 10            | 15630,0                       | 3             | 187            | проект   |
| <b>Всього</b> |  | <b>468</b>                |               | <b>15630,0</b>                |               |                |          |

Площа земельної ділянки для проектування та будівництва нового 10-поверхового 3-х секційного житлового будинку складає 5880кв.м.

Загальна потреба у прибудинкових територіях проектного багатоквартирного житлового фонду надана у таблиці 13.

**Таблиця 13.**

| № п./п | Назва майданчика                                       | Удільні розміри майданчиків м <sup>2</sup> на 1 чол. | Кіл. кв-р тис. шт | Кіл. мешкан тис. чол. | Розрахунк . площа майданчиків тис.м <sup>2</sup> | Мін віддал м | Макс віддаленість м |
|--------|--|--|-------------------|-----------------------|--|--------------|---------------------|
| 1      | Для игор дітей дошкільного та молодшого шкільного віку | 0,7  | 187               | 468                   | 0,033  | 12           |                     |
| 2      | Для відпочинку дорослого населення                     | 0,1  |                   |                       | 0,0047   | 10           |                     |
| 3      | Для занять фізкультурою                                | 0,2  |                   |                       | 0,0093   | 10           | 40                  |
| 4      | Для господарчих цілей                                  | 0,3  |                   |                       | 0,0140   | 20           | 100                 |
| 5      | Для вихову собак                                       | 0,3  |                   |                       | 0,0140   | 40           | 300                 |
| 6      | Гостьові парковки та автостоянки                       | 0,8  |                   |                       | 0,0374   | 10*          | 50**                |
| 7      | Площа озеленення території жилого кварталу             | 6,0  |                   |                       | 2,80   |              |                     |
|        | Итого  |  |                   |                       | 23,24  |              |                     |

У приміщеннях, що проектуються можуть бути розміщені:

- амбулаторія на 100 кв.м, адміністративні приміщення, юридичні консультації, нотаріальні контори, загси, контори житлово-експлуатаційних організацій;
- продуктові та промтоварні крамниці роздрібної торгівлі загальною площею до 150 м<sup>2</sup>;
- підприємства громадського харчування с обіднім залом до 50 м<sup>2</sup>;

### **11. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів.**

| Тип закладу та підприємства обслуговування   | Радіус обслуговув.<br>м |           | Найменування та адреса закладу та підприємства обслуговування           |
|--|-------------------------|-----------|---|
|  | Нормативний             | Фактичний |   |
| Дитячі дошкільні заклади                     | 300                     | -         | Одеський ДНЗ «Ясла-садок № 80<br>вул. Олександра Невського, 47-А        |
| Загальноосвітні школи різних ступенів освіти | 750 -<br>2000           | 800       | Одеський ліцей № 63<br>вул. Академіка Корольова, 12                     |
|  |                         | 200       | Одеський ліцей «Гармонія»<br>вул. Олександра Невського, 43, корп.<br>2А |

На території розробки ДПТ **відсутні** школа I-III ступенів і дитячі дошкільні заклади. Існуючі заклади характеризуються як перенавантажені.

**Проектними рішеннями ДПТ планується розмістити дитячий дошкільний заклад загальною місткістю 60 місць та заклад середньої освіти на 12 класів, що відповідає потребам кількості мешканців запланованого житлового комплексу.**

Організація розміщення підприємств і установ мережі обслуговування ґрунтується за функціонально-територіальному ступінчастому принципу. Всі об'єкти обслуговування поділяються за повторюваністю користування на три групи: повсякденного, періодичного та епізодичного користування.

До повсякденно відвідуваним належать дитячі садки, школа, інші

навчальні заклади, продовольчі магазини. Періодично відвідувані (період 7 – 10 днів) – це підприємства торгівлі (непродовольчі магазини) та громадського харчування, установи позакласного навчання, клубного характеру, поліклініки, спеціального навчання, підприємства побутового обслуговування. Підприємства епізодичного використання (періодичність відвідувань – не частіше одного – двох разів в місяць) – це лікувальні установи, банки, підприємства зв'язку, деякі види підприємств побутового обслуговування і т. п.

У зв'язку із відсутністю необхідної кількості розташування підприємств торгівлі і громадського харчування, підприємств обслуговування, на території розробки ДПТ планується розміщення нових вбудовано-прибудованих об'єктів даного характеру.

Номенклатура і потужності підприємств та установ обслуговування можуть бути уточнені при подальшому проектуванні.

Для зберігання індивідуального автотранспорту людей, що проживають на території розробки ДПТ, були організовані наземні відкриті майданчики та паркінги.

Існуючий стан наявності підприємств та установ обслуговування, розміщених у межах ДПТ в даний час наведені в таблиці 14.

**Таблиця 14.**

| №<br>№ | Об'єкт   | Нормативний<br>радіус<br>обслуговування | Нормативна<br>потреба на 1000<br>мешканців | Наявність підприємств та<br>установ обслуговування в<br>межах ДПТ |
|--------|--|---|--|---|
| 1      | <i>Дитячі дошкільні заклади</i>                                      | 300                                     | 37,5 люд.                                  | В межах розробки відсутні   |
| 3      | <i>Дитячі шкільні заклади III ступеня (ступені)</i>                  | 2000                                    | 133,5                                      | В межах розробки відсутні   |
| 4      | <i>Дитячі дошкільні заклади об'єднані з початковою школою</i>        | 300                                     | За розрахунком                             | В межах розробки відсутні   |
| 5      | <i>Позашкільні заклади житлових районів</i>                          | 750-1500                                | За розрахунком                             | В межах розробки відсутні   |
| 6      | <i>Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять і дозвілля</i>      | 500                                     | 70 м <sup>2</sup> загал. площі             | в межах розробки відсутні   |
| 7      | <i>Приміщення або будівлі для занять творчістю та спортом молоді</i> | 1500                                    | 80 м <sup>2</sup> загал. площі             | В межах розробки відсутні   |
| 8      | <i>Культурно-видовищні центри житлових районів, в т. ч.:</i>         | 1500                                    |  |   |
|        | <i>Приміщення для культурно-масової роботи з населенням</i>          |   | 15   |   |
|        | <i>Клубні установи та центри дозвілля</i>                            |   | 35   |   |

|    |  |         |  |  |
|----|--|---------|--|--|
|    | <i>Кінотеатри і відеозали</i>                                    |         | 12                                       |  |
| 9  | <i>Фізкультурно-спортивні центри житлових районів</i>            | 1500    | 0,5га                                    | В межах розробки відсутні                                  |
| 10 | <i>Поліклініки і їх філіалів у містах</i>                        | 1000    | 24 відвідування                          | В межах розробки відсутні                                  |
| 11 | <i>Роздавальні пункти молочної кухні</i>                         | 500/800 | 4 порції на 1 дитину (до року)           | В межах розробки відсутні                                  |
| 12 | <i>Молочні кухні</i>   |         | 0,3 м <sup>2</sup> на 1 дитину (до року) | В межах розробки відсутні                                  |
| 13 | <i>Аптеки</i>  | 500/800 | 0,09 об'єкта                             | У вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків |
| 14 | <i>Підприємства торгівлі</i>                                     | 500/800 | 230 м <sup>2</sup> торгової площі        | У вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків |
| 15 | <i>Підприємства громадського харчування</i>                      | 500/800 | 7 місць                                  | У вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків |
| 16 | <i>Підприємства побутового обслуговування місцевого значення</i> | 500/800 | 2 роб. місць                             | В межах розробки відсутні                                  |
|    | <i>Пральня самообслуговування</i>                                |         | 10 кг білизни в зміну                    | В межах розробки відсутні                                  |
|    | <i>Хімчистка самообслуговування</i>                              |         | 4 кг речей у зміну                       | В межах розробки відсутні                                  |
| 17 | <i>Бані</i>  | 500/800 | 5 місць                                  | В межах розробки відсутні                                  |
| 18 | <i>Відділення зв'язку та філії ощадного банку</i>                | 500     | 0,16 об'єкта                             | У вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків |

**Згідно розрахунку потреба у дошкільних закладах складає 18 місць.  
У закладах шкільного виховання необхідно розмістити 63 дитини.**

**Обслуговування мешканців кварталу, що увійшли у межі розробки цього ДПТ, закладами охорони здоров'я передбачено медичними амбулаторіями та загальнодоступними закладами медицини м. Одеса.**

**За межами розробки ДПТ існує Державна пожежно-рятувальна частина ДУ ДСНС України в Одеській області, за адресою: м. Одеса, пр-т Небесної Сотні, 103-а.**



## **12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту та пішоходів, розміщення гаражів та автостоянок.**

У межах розробки ДПТ існує магістральна вулиця загальноміського значення – вул. Люстдорфська дорога, та місцевого значення - вул. Левітана, вул. Тополина, вул. 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги.

Основний рух транспорту здійснюється по магістральних вулицях, які забезпечують транспортний зв'язок між різними районами міста.

Виходячи з існуючої містобудівної ситуації, перспектив розвитку магістральної та вуличної мережі міста і вимог нормативної документації ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», визначені такі параметри ділянок вулиць, що знаходяться в межах розробки ДПТ.

### **До реконструкції кварталу у межах розробки цього ДПТ:**

#### **1. Вул. Люстдорфська дорога характеризується наступним:**

- магістральна вулиця загальноміського значення ;
- нормативна інтенсивність руху транспорту в годину «пік» в одному напрямку – 1540 од. транспорту;
- ширина смуги руху – 3,5 м;
- кількість смуг руху – 4;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 5,35 м;
- швидкість руху 50км/год.

#### **2. Вул. Левітана характеризується наступним:**

- вулиця районного значення ;
- нормативна інтенсивність руху транспорту в годину «пік» в одному напрямку – 1100 од. транспорту;
- ширина смуги руху – 3,5 м;
- кількість смуг руху – 4;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 6,0 м;
- швидкість руху 50км/год.

#### **3. Вул. Тополина характеризується наступним**

- • магістральна вулиця загальноміського значення ;
- • нормативна інтенсивність руху транспорту в годину «пік» в одному напрямку – 620;
- • житлова вулиця ;
- • ширина смуги руху – 3,5 м;
- • кількість смуг руху – 2;
- • ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 1,5 м;

-

**1. Вул. 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги характеризується наступним:**

- житлова вулиця ;
- ширина смуги руху – 3,5 м;
- кількість смуг руху – 2;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 1,0м;

Для здійснення можливості під'їзду до окремих житлових будинків організовані наскрізні і тупикові проїзди завширшки 3,5 ÷ 6,0 м і протяжністю до 150 м. Тупикові проїзди закінчуються розворотними майданчиками 12,0 x 12,0 м.

Перетину вулиць в даний час організовано в одному рівні. Регулювання транспортних потоків здійснюється з допомогою світлофорів. Пристрій багаторівневих транспортних розв'язок на період до 2031г. в межах даної території не передбачається.

**Проектними рішеннями передбачається:**

встановлення ширини вулиць в червоних лініях:

- вул. Люстдорфська дорога - 45,0 м;
- вул. Левітана - 25,0 м;
- вул. Тополина - 15,0 м;
- вул. 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги – 15,0 м;

з реконструкцією дорожнього покриття і улаштуванням пішохідних тротуарів.

**Після реконструкції кварталу у межах розробки цього ДПТ:**

**1.Вул. Люстдорфська дорога:**

- магістральна вулиця загальноміського значення ;
- нормативна інтенсивність руху транспорту в годину «пік» в одному напрямку – 1540 од. транспорту;
- ширина смуги руху – 3,5 м;
- кількість смуг руху – 4;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 4,25 м;
- швидкість руху 50км/год.

**Вул. Левітана характеризується наступним:**

- вулиця районного значення ;
- нормативна інтенсивність руху транспорту в годину «пік» в одному напрямку – 1100 од. транспорту;
- ширина смуги руху – 3,5 м;
- кількість смуг руху – 4;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 6,2 м;
- швидкість руху 50км/год.

### **1. Вул. Тополина характеризується наступним**

- магістральна вулиця загальноміського значення ;
- нормативна інтенсивність руху транспорту в годину «пік» в одному напрямку – 620;
- житлова вулиця ;
- ширина смуги руху – 3,5 м;
- кількість смуг руху – 2;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 1,

### **2. Вул. 2-а лінія 6-й ст.. Люстдорфської дороги характеризується наступним:**

житлова вулиця ;

3. • ширина смуги руху – 3,5 м;
4. • кількість смуг руху – 2;
5. • ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 1,0м;

Розрахункова кількість місць постійного зберігання легкових автомобілів мешканців житлової забудови визначено виходячи з вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

Враховуючи те, що згідно з даними генерального плану р. Одеси (комплексний висновок №240/2009 Центральної служби Української державної будівельної експертизи) рівень автомобілізації в Одесі в сучасному стані становить 160 автомобілів на 1000 чоловік, а на першу чергу - 200 автомобілів на 1000 осіб, при розрахунку доцільно враховувати мінімальну кількість машино-місць, прийнятих для міст з рівнем автомобілізації до 280 автомобілів на 1000 чоловік.

На відкритих стоянках автомобілів і в місцях паркування виділені місця для особистих автотранспортних засобів інвалідів. Їх місткість визначається залежно від загальної місткості автостоянки і становить 4 % від загального числа місць для великих автостоянок. Або не менш 4 машино-місць на автостоянках до 100 місць.

Заходи щодо розвитку транспортної інфраструктури проектованої території показані на «Схемою організації руху транспорту і пішоходів» у складі проекту детального плану.

### **13. Інженерне забезпечення, розміщення магістральних інженерних мереж, споруд.**

На розглянутій території розміщені житлові і громадські будинки, які підключені до міських мереж питного водопроводу, господарської фекальної та зливової каналізації, газифікації.

Теплопостачання забезпечено від мережі міського теплопостачання і від автономних джерел. Установи і підприємства загальноміського значення мають резервні джерела теплопостачання.

Приміщення електрифіковані, телефонізовані, підключені до систем

сигналізації.

Блискавкозахист, струмовідводи і заземлення виконані у відповідності з вимогами ДСТУ Б Ст. 2.5-38.

Для збору великогабаритного сміття на прибудинкових територіях передбачені окремо стоять контейнерні майданчики. Вивезення сміття проводиться міськими службами не менше 2-х разів на добу.

У межах розробки ДПТ є магістральні мережі електропостачання.

#### **14. Водопостачання і каналізація.**

До об'єктів, що розташовані на території ділянки розробки ДПТ подача води передбачається централізовано із системи міського водопостачання з підключенням до існуючих міських мереж. Для забезпечення водопостачання багатоповерхових житлових будинків передбачається пристрій насосних станцій підкачування води і зберігання добового запасу води, які розміщуються в підвальних приміщеннях нових об'єктів.

Гасіння пожеж передбачається через гідранти, які встановлюються на мережі господарсько-питного водопроводу і забезпечують гасіння будови кожного з двох гідрантів. Зберігання запасу води для потреб пожежогасіння здійснюється в підземних резервуарах. Для забезпечення зовнішнього і внутрішнього пожежогасіння в підвальних або окремо розташованих колодязях розміщуються насосні станції.

У зв'язку з тим, що централізований водопровід є основним джерелом води, полив передбачається з господарсько-питного водопроводу два рази на добу по дві години в години мінімального водоспоживання.

За даними ТОВ «ІНФОКС» філії «ІНФОКСВОДОКАНАЛ» обсяг водоспоживання становить 0,077 тис. м куб/добу., протяжність водопровідних мереж в даний час складає  $L=0,43$  км, у тому числі:

- $\varnothing 150$ мм,  $L=0,32$  км
  - $\varnothing 300$ мм,  $L=0,11$  км,
- матеріал труб - чавун;

Обсяг водовідведення становить 0,064 тис. куб/добу., протяжність мереж водовідведення складає 0,58 км, у тому числі:

- $\varnothing 100$ мм,  $L=0,03$  км;  
матеріал труб – чавун;
- $\varnothing 150$ мм,  $L=0,1445$  км;
- $\varnothing 200$ мм,  $L=0,099$  км,  
матеріал труб – кераміка;
- $\varnothing 150$ мм,  $L=0,064$  км ;
- $\varnothing 200$ мм,  $L=0,2425$ км,  
матеріал труб - ПВХ.

Відведення побутових стічних вод передбачається з допомогою самопливних розподільних трубопроводів з підключенням до існуючих

магістральних колекторів.

Водопостачання здійснюється від насосної станції «Головна».

Місця підключення та заходи, пов'язані з підключенням до міських систем, а також з реконструкції споруд і мережі загальноміських систем та їх вартість визначаються на наступних стадіях проектування згідно технічним умовам філії «Інфоксводоканал» ТОВ «Інфокс».

Відведення зливових вод від територій, на яких розміщуються об'єкти, які проектується, здійснюється поверхневим способом по рельєфу з подальшим скидом в існуючу зливну каналізацію.

На перспективу планується будівництво додаткових водопровідних мереж, мереж водовідведення, зливової каналізації.

При подальшому проектуванні слід отримати технічні умови, на підставі яких має бути розроблений проект на будівництво і перенесення мереж, в результаті чого довжина перенесення мереж може бути уточнена.

## **15. Електропостачання.**

Електропостачання існуючої забудови здійснюється від ТП - кВ.

За даними ПАТ «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго » сумарне споживання електроенергії в даний час складає - 1,59 МВт, в т. ч. на комунально-побутові послуги – 1,18МВт.

При збільшенні споживання електроенергії планується будівництво нової трансформаторної підстанції для обслуговування новозбудованого житлового комплексу.

На частині даної території, в районі перетину вулиць Люстдорфська дорога та Левітана, присутня опора магістральної повітряної лінії електропередачі, нормативна охоронна якої складає 20,0 м.

Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених під тротуарами на земельній ділянці від крайніх кабелів на відстані 0,6 м у напрямку будинків і споруд та на відстані 1 м у напрямку проїжджої частини вулиці влаштовується охоронна зона.

Територія на відстані від ТП на 3,0 м є охоронною зоною і відгороджується сітчастим огородженням. Санітарний розрив передбачається до житлових і громадських будівель – 10 м, до лікувальних – не менше 25 м, до оздоровчих закладів – 15 м.

В якості сучасних видів джерел електричної енергії пропонується застосування геліо-, геотермальних, вітрових установок тощо

На найближчу перспективу (3-7 років) та розрахунковий термін планується будівництво громадських і житлових будівель, що спричиняє необхідність перекладання існуючих мереж. Підключення об'єктів планується до існуючих мереж. При подальшому проектуванні слід отримати технічні умови, на підставі яких має бути розроблений проект перенесення мереж, в результаті чого довжина перенесення мереж може бути уточнена.

## **16. Тепло та газопостачання.**

За даними КП «ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ міста ОДЕСИ» в межах вулиць Люстдорфська дорога, Левітана, 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфська дорога у місті Одеса відсутні централізовані джерела тепла, теплові мережі і абоненти КП Теплопостачання міста Одеси».

За даними Публічного акціонерного товариства «Одесагаз» існуюча витрата газу – 0,22507916 млн. куб. м/рік, у тому числі на комунально-побутові потреби 0,0014 млн. куб. м/рік.

Протяжність газопроводів - загальна – 1,4701 км, у тому числі:

- низького тиску – 1,2646 км; середнього тиску – 0,2055 км;

Захисні смуги для газопроводів середнього тиску становлять 4,0 м, для газопроводу низького тиску становить 2,0 м.

Газопостачання існуючих і нових споживачів на розглянутій території вирішується від існуючих мереж і ШРП, розташованого в межах розглянутого ДПТ.

В залежності від тиску газу на вводі, відстань від ГРП (ШРП) до будівель має становити 10,0 – 15,0 м (ДБН Ст. 2.5-20-2001 «Газопостачання»).

Місце врізання в існуючі газопроводи, що трасу проектних розподільних газопроводів низького тиску уточнюються на подальших етапах проектування з залученням спеціалізованих проектних організацій.

З метою поліпшення екологічного стану навколишнього середовища, економії паливно-енергетичних ресурсів, подальшого підвищення коефіцієнта ефективності перетворення енергії, в тому числі за рахунок відмови від будівництва зовнішніх теплових мереж, на подальших етапах проектування пропонується застосування сучасних нетрадиційних джерел теплопостачання. Необхідно також розглянути можливість застосування в архітектурних рішеннях об'єктів термо-вітро-установок в комплексі з теплогенераторами для систем опалення та гарячого водопостачання. Для цього слід передбачати при відповідному техніко-економічному обґрунтуванні геліокотельні, геліосистеми для забезпечення гарячого водопостачання.

На найближчу перспективу (3-7 років) та розрахунковий термін планується будівництво громадських і житлових будівель, що спричиняє необхідність перекладання існуючих мереж. Підключення об'єктів планується до існуючих мереж. При подальшому проектуванні слід отримати технічні умови, на підставі яких має бути розроблений проект перенесення мереж, в результаті чого довжина мереж може бути уточнена.

## **17. Мережі зв'язку.**

Місцеві АТС розміщуються в центрах телефонних навантажень з урахуванням перспектив розвитку.

Обладнання підстанцій ємністю 1000-2000 номерів може бути розміщено у пристосованих житлових приміщеннях з дотриманням необхідних заходів пожежної та вибухобезпеки.

Телефонні та радіотрансляційні мережі виконані в підземному (кабельному) виконанні.

У житлових будинках розміщені підводять лінії кабельного телебачення.

Лінії кабельного мовлення рекомендується виконувати в окремому каналі телефонної каналізації. Підключення конкретних абонентів повинно вирішуватися на наступних стадіях проектування, на підставі технічних умов експлуатуючих організацій. Кабелі телебачення рекомендується прокладати в існуючій і проектованій телефонній каналізації.

На найближчу перспективу (3-7 років) та розрахунковий термін планується будівництво громадських і житлових будівель, що спричиняє необхідність перекладання існуючих мереж. Підключення об'єктів планується до існуючих мереж. При подальшому проектуванні слід отримати технічні умови, на підставі яких має бути розроблений проект перенесення мереж, в результаті чого довжина перенесення мереж може бути уточнена.

### **18. Протипожежні заходи.**

При розробці детального плану враховувалися вимоги пожежної безпеки згідно з "Правилами пожежної безпеки України" та ДБН Б.2.2-12:2018

Протипожежні заходи передбачені у відповідності з вимогами ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», «Правила пожежної безпеки в Україні», затверджені наказом МВС України № 1417 від 30.12.2014 р. та зареєстровані в Міністерстві юстиції України № 252/26697 від 05. 03. 2015 р., ДБН Ст. 2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН Ст. 2.2-9-2009 «Громадські будівлі і споруди. Основні положення», ДБН Ст. 2.2-23~2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН Ст. 2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства громадського харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН Ст. 2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення», ДБН Ст. 2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН Ст. 1.1-12:2006 «Будівництво в сейсмічних районах України», ДБН Ст. 1.1-24:2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів. Основні положення проектування», ДБН Ст. 1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення», іншими діючими будівельними нормами і правилами і забезпечують безпечну експлуатацію будівель і споруд комплексу.

Відстані між будівлями і спорудами відповідають протипожежним нормам і забезпечують можливість під'їзду пожежних машин до проектового комплексу житлових будинків та закладів обслуговування. Прийняті рішення принципово не порушили усталену систему під'їздів спец автотранспорту до ділянок існуючих будівель.

Навколо будівель передбачений проїзд пожежних машин для забезпечення доступу пожежних підрозділів у будь-яку квартиру. Під'їзд організовано по вулицях і внутрішньо кварталним проїздам з асфальтобетонним покриттям.

Відстань від краю проїзду до стін будинку складає 5,0 м для будинків з умовною висотою 26,5 м і 8,0 м для будинків з умовною висотою 47,0 м і більше. Мінімальна ширина проїзду, призначеного для руху пожежних машин, становить 3,5 м.

В зоні між будівлями і проїздами, а також на відстані 1,5 м від проїзду з

боку, протилежної будівлі, не розміщуються огорожі, повітряні лінії електропередачі і не влаштовується рядова посадка дерев.

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від пожежних гідрантів та пожежних резервуарів. Передбачені нові пожежні резервуари.

Існуюча житлова забудова, установи і підприємства обслуговування, а також проєктований об'єкт обслуговуються існуючої Державної пожежно-рятувальної частини №6 ГУ ДСНС України в Одеській області по проспекту Маршала Жукова 103а - спеціальні автомобілі (авто драбина), автоцистерни або автонасоси (включаючи резервні).

Зовнішнє пожежогасіння передбачено від пожежного поста.

Розрахунок обсягу пожежних резервуарів для житлових будинків:

Витрата води на зовнішнє пожарогасіння при чисельності населення від 1-5 тис. чол. складає – 10л/с (відповідно табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди).

Термін пожарогасіння - 3 часа.

Загальний об'єм пожарних водойм складає -  $10\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 108\text{м}^3$ .

Для громадських споруд:

Витрата води на зовнішнє пожарогасіння при кількості поверхів від 3-6 включно складає – 20л/с (відповідно табл. 4 ДБН В.2.5-74:2013).

термін гасіння пожару 3 часа.

Загальний об'єм пожарних водойм складає -  $20\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 216\text{м}^3$ .

В межах розробки ДПТ планується улаштування резервуари на  $250\text{ м}^3$

При розробці ДПТ планується розміщення нового багатоквартирного 10-поверхового житлового будинку, а, як наслідок, збільшення числа жителів.

Кількість жителів складе – 964 чол.

Ступінь вогнестійкості нових житлових будинків і громадських будівель – І (для будинків підвищеної поверховості) і І – ІІ (для інших будівель).

#### **При розробці ДПТ передбачено наступні протипожежні заходи:**

- дотримання нормативних протипожежних відстаней між будівлями та спорудами;
- будівництво будинків із застосуванням конструкцій і матеріалів, що забезпечують І-ІІ ступінь вогнестійкості;
- рішення генерального плану, об'ємно-планувальні рішення, що приймаються при проєктуванні, повинні забезпечувати доступ у будь-яке приміщення або квартиру пожежних підрозділів. Доступ пожежних забезпечується з авто драбин та автопідйомників (в межах технічних можливостей);
- евакуація людей здійснюється протягом розрахункового часу;
- застосування матеріалів групи горючості «НГ» і «Г1», димоутворювальної здатності «Д1»;
- розміщення установ і підприємств обслуговування з забезпеченням виходу на житлові вулиці і створення біля них зелених насаджень;
- вхід у приміщення підземного паркінгу повинен бути організований за окремими сходах;



- організація єдиної системи зелених насаджень, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації населення і під'їзду пожежних машин.

### **19. Інженерна підготовка та інженерний захист території.**

Згідно зі «Схемою інженерно-геологічного районування України», територія відноситься до категорії підвищеної складності освоєння по інженерно-геологічним умовам.

Але за даними Управління інженерного захисту територій та розвитку узбережжя розглянута територія розташована в межах лесового плато Причорноморської низовини. Геологічний розріз складний лесовидними суглинками різного мехсостава, що залягають на червоно-бурих глинах верхнеплиоценового віку, нижче по розрізу залягає товща понтичних вапняків, подстилаемая сіро-зеленими меотическими глинами.

Грунтові води приурочені до лесовидних ґрунтів четвертинних відкладень.

Для забезпечення заходів з протистояння можливого підтопленню території слід застосовувати дренажну систему.

На розглянутій території спостерігаються наступні небезпечні інженерно-геологічні процеси: розвиток насипних ґрунтів, підтоплення території ґрунтовими водами, підйом рівня підземних вод, просадковість лесової товщі та ін.

При забудови таких територій необхідно передбачати проведення детальних ретельних інженерно-геологічних і гідрогеологічних досліджень з метою виявлення зон тектонічних розломів, де внаслідок збільшення сейсмічної інтенсивності та зміни фізико-механічних властивостей порід може виникнути необхідність виконувати додаткові заходи щодо посилення основ і фундаментів.

Уточнення бальності території слід виконати після проведення вишукувальних робіт по мікросейсморайонуванню.

Необхідність проведення геофізичних досліджень визначається на більш пізніх стадіях проектування.

Забороняється розміщення будівель і споруд без виконання спеціальних заходів з інженерного захисту територій забудови.

Інженерна підготовка і захист території повинна бути виконана у відповідності з ДБН Ст. 2.4-3:2010 «Гідротехнічні споруди. Основні положення». Інженерне забезпечення та благоустрій території повинні відповідати ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

У межах розробки ДПТ розташовується територія, призначена під забудову, яка вимагає заходів з інженерної підготовки з наступних причин:

- віднесення території до сейсмічної;
- наявності лесовидних ґрунтів;
- наявності територій з можливими підземними виробками;
- території можливого підтоплення.

При розробці ДПТ визначені наступні заходи з інженерного захисту, які повинні забезпечити:

- запобігання, усунення або зниження до допустимого рівня негативного

впливу можливих небезпечних процесів захищаються на території, будівлі та споруди;

- найбільш повне використання місцевих будівельних матеріалів і природних ресурсів;
- можливість переважного застосування активних методів захисту;
- виробництво робіт способами, що не приводять до появи нових і (або) інтенсифікації діючих геологічних процесів;
- збереження заповідних зон, ландшафтів, історичних пам'яток і т. д.;
- поєднання зазначених заходів із заходами щодо охорони навколишнього середовища.

Всі заходи з інженерної підготовки та захисту території від несприятливих природних і антропогенних явищ слід розробляти з урахуванням інженерно-будівельної оцінки території та враховуючи ретельні інженерно-геологічні, геофізичні та гідрологічні вишукування і прогностичні зміни інженерно-геологічних умов при різних видах використання території.

Для попередження просідання ґрунтів і досягнення стійкої експлуатаційної надійності будівлі і споруд при будівництві слід виконувати як водо понижуючі захисні заходи, так і підвищення якості конструктивних заходів (підвищення несучої здатності і загальної просторової жорсткості каркаса, збільшення стійкості з допомогою гнучких з'єднань конструкцій, які повинні забезпечувати нормальну роботу при деформаціях підстав).

Схема вертикального планування розроблена в ув'язці з планувальними рішеннями на топографічному матеріалі масштабу 1:2000, згідно з ДБН 360-92\*\*, ДБН Б. 1.1-14:2012. При розробці схеми були вирішені питання раціональної організації рельєфу, надання нормативного поздовжнього профілю проїздів, способи і напрями відведення дощових і талих вод. Вертикальне положення існуючих вулиць з твердим покриттям залишається без змін.

В даний час на проєктованій території відвід поверхневих вод здійснюється по поверхні землі з відведенням у загально сплавну систему зливової каналізації. Організація відводу поверхневих вод обумовлена ситуацією вертикального планування існуючої забудови здійснюється по рельєфу з наступним скиданням у загальноміську систему зливової каналізації.

У відповідності з рішеннями генерального плану на перспективу відведення поверхневих вод буде здійснюватися за існуючою схемою.

До основних заходів інженерного захисту від підтоплення ділянки будівництва слід відносити:

- регулювання стоку і відводу поверхневих вод;
- пристрій дренажних систем та окремих дренажів (при необхідності).

Так як територія відноситься до категорії підвищеної складності інженерно-геологічних і будівельних умов освоєння, при освоєнні такої території необхідно приділити увагу ретельному виконанню організації рельєфу і відведення поверхневих вод.

Розробка конкретних заходів з організації рельєфу внутрішньо кварталних територій, будівництва водовідвідних лотків і внутрішньо кварталної мережі дощової каналізації виконується на наступній стадії проєктування («П», «Р»). Вартість заходів з вертикального планування та

організації відведення поверхневих вод відноситься до вартості проектування будівель, споруд, доріг і вулиць.

## **20. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.**

З метою формування здорового та комфортного середовища проживання, місць прикладання праці і забезпечення охорони природного середовища рішеннями детального плану території рекомендовано виконання ряду планувальних та інженерних заходів по облаштуванню території.

У межах розробки ДПТ відсутні підприємства, які потребують улаштування санітарно-захисних зон і виділяють шкідливі викиди в ґрунт, воду чи в атмосферу. Об'єкти, що мають охоронні зони – ГРП (ШРП). Ряд елементів інженерної інфраструктури мають охоронні зони.

В період будівництва слід забезпечити безпеку природного середовища від забруднень від технологічних процесів виробництва робіт. Місце розташування планованого комплексу житлових будинків з вбудованими та вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями не належить ні до заповідників, ні до сільськогосподарських земель. На майданчику відсутні поклади корисних копалин.

Згідно інформації Департаменту екології та природних ресурсів місця видалення відходів, склади непридатних та заборонених до використання пестицидів та агрохімікатів на даній території відсутні. Інформація щодо завищення радіаційного природного фону та радіонуклідів – відсутня. Джерело забруднення підземних вод розміщеного в районі розробки ДПТ спостерігається у місцях скупчення транспорту. Основним джерелом забруднення повітря є автотранспорт.

### **Охорона та раціональне використання природних ресурсів.**

Загальний екологічний стан в районі розробки ДПТ задовільний.

Джерел забруднення атмосферного повітря шкідливими речовинами на проектованій території немає.

Проектом передбачається комплекс заходів, спрямованих на охорону навколишнього середовища:

- Розміщення та орієнтація об'єктів пропонованого під будівництво комплексу житлових будинків, що забезпечує тривалість інсоляції приміщень, згідно ДБН Б.2.2-12:2019;
- Озеленення ділянок з високим рівнем благоустрою, догляд та очищення території;
- Захист ґрунтів від механічного, хімічного і бактеріального забруднення, збереження ґрунтово-рослинного покриву;
- Вертикальне планування території, забезпечує поверхневий стік дощових і талих вод;
- Для захисту від акустичного забруднення вздовж магістральної вуличної мережі, забезпечення акустичного режиму, якій відповідає гігієнічним нормативам, слід забезпечувати шляхом застосування містобудівних, будівельних та конструктивних заходів, а також використанням

адміністративно-організаційних засобів;

- Житлова забудова, дитячі сади і школи повинні бути розміщені в глибині кварталу – на видаленні від джерел акустичного забруднення;
- Застосування звукозахисні споруд або захисні елементи в спорудах першого ешелону забудови;
- Застосування природних і штучних акустичних екранів;
- Своєчасний ремонт дорожніх покриттів, прилеглих до ділянки внутрішньо-квартальних проїздів.

### **Охорона атмосфери, водних об'єктів та ґрунтів від забруднення.**

Територія оснащена системами водопостачання, господарської фекальної каналізації, електропостачання, опалення (центральне), мережами зв'язку. Скидання госпфекальних вод здійснюється в міській закритій мережі.

Теплопостачання житлових комплексів здійснюється від міської мережі центрального опалення.

Земляні роботи з прокладання зовнішніх інженерних мереж виробляються на відстані не ближче 2 м від стовбурів дерев і 1 м до чагарнику.

Після закінчення будівництва території будмайданчиків повинні бути очищені від сміття.

Територія, вільна від забудови, після закінчення будівельно-монтажних робіт підлягає благоустрою та озеленення, у відповідності з проектними рішеннями. Травосуміш, призначена для посадки на газонах повинна мати щільну кореневу систему. Вертикальне планування поверхні землі виконана з ухилами, що забезпечують водовідвід в систему зливної каналізації і виключають застій води. При виробництві будівельно-монтажних робіт слід дотримуватися вимог щодо запобігання запиленості та загазованості повітря. Заходи з охорони навколишнього середовища слід приймати згідно з вимогами «СНиП 3.01.01-85» та «СНиП 3.05.03-85 »

### **21. Заходи по реалізації детального плану.**

Рішеннями, прийнятими під час розроблення детального плану території на етап від 3 до 7 років передбачаються наступні заходи:

- деталізація проектних рішень генерального плану м. Одеси в частині планувальної структури та функціонального призначення території в межах ДПТ з урахуванням інвестиційних пропозицій потенційних забудовників;
- оцінюється і аналізується можливість реконструкції території з розміщенням на ній житлових будинків з вбудованими та вбудовано-прибудованими приміщеннями;
- оцінюються та аналізуються заходи з влаштування підземних паркінгів і можливість використання автостоянок для забезпечення розміщення нормативного кількості машино-місць;
- оцінюється і аналізується необхідність розміщення та місткість підприємств обслуговування;
- визначається перелік необхідних заходів по упорядкуванню транспортно-пішохідної схеми руху в нових умовах;
- визначається необхідна кількість об'єктів обслуговування та запропоновано шляхи вирішення забезпечення населення необхідною кількістю об'єктів

обслуговування;

- забезпечення зайнятості населення за рахунок створення нових об'єктів прикладання праці;
- визначення заходів, необхідних для забезпечення руху мало мобільних груп населення.

**Основні заходи, які будуть виконані на етапі ДПТ, враховують:**

- **будівництво 10-поверхового 3-секційного житлового будинку з підземним паркінгом на 200 м/місць та вбудовано-прибудованими приміщеннями дитячого дошкільного закладу на 60 і повним інженерно-комунікаційним забезпеченням.**
  - **будівництво вбудовано-прибудованих дитячого дошкільного закладу на 60 місць;**
  - **будівництво закладу середньої освіти на 12 класів;**
  - **благоустрій та озеленення території житлового мікрорайону;**
  - **будівництво об'єктів інженерної інфраструктури, організація місць зберігання легкового автотранспорту;**
    - **влаштування пожежних резервуарів та трансформаторних підстанцій;**
    - **забезпечення можливості підходу людей до пунктів зупинок, заходів для забезпечення руху мало мобільних груп населення на внутрішньо кварталних об'єктах, вулицях, провулках та ін .;**
    - **влаштування пішохідних алей і доріжок вздовж проїжджої частини вулиць і проїздів;**
    - **вдосконалення дорожньо-транспортної мережі вулиць і пішохідних тротуарів, включаючи влаштування сучасного твердого дорожнього покриття, зовнішнього освітлення, благоустрою та озеленення територій вздовж проїжджої частини, пристрій нової і модернізації існуючої системи відведення зливових стоків;**

### 23. Техніко-економічні показники.

| №№<br>пп             | Показники  | Одиниця<br>виміру                     | Існуючий<br>стан       | етап<br>реалізації<br>(3-7 років) | Розрахунко<br>вий строк |
|----------------------|--|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| <b>Територія</b>     |  |                                       |                        |                                   |                         |
| <b>1.</b>            | Територія у межах проекту, у тому числі:   | га/%                                  | <u>11,88</u><br>100    | <u>11,88</u><br>100               |                         |
|                      | - житлова забудова<br>у тому числі:  | га/%                                  | <u>3,34</u><br>28,11   | <u>5,48</u><br>46,12              | -                       |
|                      | а) квартали присадибної забудови   | га/%                                  | <u>2,76</u><br>23,23   | <u>2,07</u><br>17,42              | -                       |
|                      | б) квартали багатоповерхової забудови<br>(з урахуванням гуртожитків)   | га/%                                  | <u>0,58</u><br>4,88    | <u>1,27</u><br>10,69              | -                       |
|                      | - громадська забудова  | га/%                                  | <u>1,47</u><br>12,37   | <u>1,77</u><br>14,89              | -                       |
|                      | - території (ділянки) установ<br>мікрорайонного і загальноміського<br>значення   | га/%                                  | -                      | -                                 | -                       |
|                      | - зелені насадження (крім зелених<br>насаджень мікрорайонного значення)  | га/%                                  | -                      | -                                 | -                       |
|                      | - зелені насадження мікрорайонного<br>значення   | га/%                                  | <u>2,48</u><br>20,87   | <u>2,48</u><br>20,87              | -                       |
|                      | - вулиці, дороги, площі (крім вулиць і площ<br>мікрорайонного значення)  | га/%                                  | <u>3,79</u><br>31,90   | <u>3,79</u><br>31,90              | -                       |
|                      | -території (ділянки) забудови іншого<br>призначення (ділові, виробничі,<br>комунально-складські, курортні, оздоровчі<br>та інш.) | га/%                                  | -                      | -                                 | -                       |
|                      | б. інші території  | га/%                                  | <u>0,80</u><br>6,73    | <u>0,80</u><br>6,73               |                         |
| <b>Населення</b>     |  |                                       |                        |                                   |                         |
| <b>2.</b>            | Чисельність населення, всього у тому числі:  | тис. чол.                             | 0,496                  | 0,964                             | 0,964                   |
|                      | - квартали середньо поверхової забудови  | тис. чол.                             | 0,182                  | 0,182                             | 0,182                   |
|                      | - квартали багатоповерхової забудови   | тис. чол.                             | 0,314                  | 0,782                             | 0,782                   |
|                      | Щільність населення  | чол./га                               | -                      | 81,6                              | 81,6                    |
| <b>Житловий фонд</b> |  |                                       |                        |                                   |                         |
| <b>3.</b>            | Житловий фонд, всього<br>у тому числі:   | тис.м <sup>2</sup> заг.<br>площі<br>% | <u>20,089</u><br>100   | <u>31,023</u><br>100              | <u>31,023</u><br>100    |
|                      | - садибної   | тис.м <sup>2</sup><br>%               | <u>7,957</u><br>39,6   | <u>3,261</u><br>10,5              | <u>3,261</u><br>10,5    |
|                      | - багатоквартирної   | тис.м <sup>2</sup><br>%               | <u>12,132</u><br>60,39 | <u>27,762</u><br>89,4             | <u>27,762</u><br>89,4   |
|                      | Середня житлова забезпеченість, у тому<br>числі:   | м <sup>2</sup> /чол.                  | 21,0                   | 26,7                              | 26,7                    |
|                      | - садибної   | м <sup>2</sup> /чол.                  | 21,0                   | 21,0                              | 21,0                    |

|  |                                  |       |       |      |
|--|----------------------------------|-------|-------|------|
| - багатоквартирної   | м <sup>2</sup> /чол.             | 21,0  | 26,7  | 26,7 |
| Дошкільні навчальні заклади  | місць                            | -     | 60    | 60   |
| Загально навчальні заклади   | учнів                            | -     | 360   | 360  |
| Середні спеціальні навчальні заклади   | учнів                            | *     | *     | *    |
| Вищі учбові заклади  | студентів                        | *     | *     | *    |
| Поліклініки  | відвідувань<br>у зміну           | -     | -     | -    |
| Приміщення амбулаторії   | м. кв. заг.<br>площі             | -     | -     | -    |
| Спортивні зали загального користування   | м <sup>2</sup> площі<br>полу     | -     | -     | -    |
| Відкриті плоскі споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)                                 | га                               | -     | -     | -    |
| Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)           | м <sup>2</sup> заг. площі        | -     | -     | -    |
| Бібліотеки   | тис. одиниць<br>зберігання       | -     | -     | -    |
| Магазини   | м <sup>2</sup> торгової<br>площі | -     | -     | -    |
| Підприємства громадського харчування   | місць                            | -     | -     | -    |
| Заклади побутового обслуговування  | роб. місць                       | -     | -     | -    |
| Оздоровчі заклади  | місць                            | -     | -     | -    |
| <b>Вулично-дорожня сітка та міський пасажирський транспорт</b>                             |                                  |       |       |      |
| Протяжність вулично-дорожньої сітки, всього: (існуюча, що будується) у тому числі:         | км                               | 1,523 | 1,523 | -    |
| - магістральні вулиці загальноміського значення  | км                               | 0,336 | 0,336 | -    |
| - магістральні вулиці районного значення   | км                               | 1,187 | 1,187 | -    |
| Кількість транспортних розв'язок в різних рівнях   | од.                              | -     | -     | -    |
| Кількість підземних та надземних пішохідних переходів                                      | од.                              | 4     | 4     | -    |
| Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осям вулиць) всього: у тому числі: | км                               |       |       |      |
| - трамвай  | км                               | 0,336 | 0,336 |      |
| - тролейбус  | км                               | -     | -     | -    |
| - автобус (маршрутне таксі)  | км                               | 0,621 | 0,621 |      |
| Щільність сітки наземного громадського транспорту (по осям вулиць)                         | км/ км <sup>2</sup>              |       |       |      |
| Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів                                      | машино-<br>місць                 | -     | 200   |      |
| Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів          | машино-<br>місць                 | 20    | 86    |      |

5.

|           |   |                                       |          |          |          |
|-----------|---|---------------------------------------|----------|----------|----------|
|           | <b>Інженерне обладнання</b>   |                                       |          |          |          |
|           | <i>Водопостачання</i>   |                                       |          |          |          |
|           | Водоспоживання всього   | $\frac{\text{тис. м}^3}{\text{добу}}$ | 0,39     | 0,86     | 1,4      |
|           | <i>Каналізація</i>  |                                       |          |          |          |
|           | Сумарний об'єм стічних вод  | $\frac{\text{тис. м}^3}{\text{добу}}$ | 0,317    | 0,75     | 1,23     |
|           | <i>Електропостачання</i>  |                                       |          |          |          |
|           | Споживання сумарне  | МВт                                   | 2,96     | 3,2      | 5,56     |
|           | у тому числі, на побутові потреби   | МВт                                   | 1,87     | 2,1      | 4,42     |
| <b>6.</b> | Кількість квартир, обладнаних електроплитами  | ед.                                   | -        | -        | -        |
|           | <i>Газоспоживання</i>   |                                       |          |          |          |
|           | Витати газу, всього   | $\frac{\text{млн. м}^3}{\text{год}}$  | 1,156    | 2,03     | 3,72     |
|           | - у тому числі на комунально-побутові послуги   | $\frac{\text{млн. м}^3}{\text{год}}$  |          |          |          |
|           | Протяжність газових мереж (будівництво)   | км                                    | 3,232    | 4,575    |          |
|           | <i>Теплопостачання</i>  |                                       |          |          |          |
|           | Споживання сумарне  | Гкал/час                              | 2,1      | -        | -        |
|           | Протяжність мереж (будівництво, перекладання)   | км                                    | 1532     | -        | -        |
|           | <b>Інженерна підготовка та благоустрій</b>  |                                       |          |          |          |
| <b>7.</b> | Територія забудови, яка потребує заходи щодо інженерної підготовки по різних причинах | га/% від тер.                         | -        | -        | -        |
|           | Протяжність зачинених водостоків  | км                                    | -        | -        | -        |
|           | <b>Охорона навколишнього середовища</b>   |                                       |          |          |          |
| <b>8.</b> | Санітарно-захисні зони, всього  | га                                    | 21283,89 | 21283,89 | 21283,89 |
|           | - у тому числі, озеленення  | га                                    | 4199,0   | 4199,0   | 4199,0   |

#### Прикладені матеріали.

1. Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (услуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури серія АА № 001467.



